

Ari Hiltunen

# METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOS

Opinnäytetyö  
Metsätalousinsinööri

2018



Kaakkois-Suomen  
ammattikorkeakoulu

Tekijä/Tekijät	Tutkinto	Aika
Ari Hiltunen	Metsätalousinsinööri (AMK)	Maaliskuu 2018
<b>Opinnäytetyön nimi</b>  Metsätilan sukupolvenvaihdos		77 sivua
<b>Toimeksiantaja</b> -		
<b>Ohjaaja</b> Samuel Tarkiainen		
<p><b>Tiivistelmä</b></p> <p>Metsänomistajien keski-ikä on Suomessa korkea. Metsää omistavat pääsääntöisesti eläkkeellä olevat. Myös tilakoot ovat pienentyneet. Näin ollen metsätilan sukupolvenvaihdokset tulevat olemaan ajankohtaisia lähitulevaisuudessa. Metsätilat on saatu pääsääntöisesti perintönä. Sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa joko omistajan elinaikana tai tämän kuoleman jälkeen perintönä. Valmista ratkaisua ei ole olemassa, vaan jokainen sukupolvenvaihdos on omanlaisensa. Metsänomistajan on tärkeää aloittaa sukupolvenvaihdoksen suunnittelu ajoissa, koska sukupolvenvaihdos hyvin tehtynä ei tapahdu hetkessä. Olennaista on myös se, että sekä luopuja että jatkaja ovat samaa mieltä metsätilan hoidosta. Jokaisella metsänomistajalla on omat henkilökohtaiset tavoitteensa ja ne tulisi ottaa huomioon sukupolvenvaihdoksessa.</p> <p>Tässä opinnäytetyössä tutkittiin metsätilan sukupolvenvaihdokseen liittyviä asioita. Työssä käsitellään tila-arviota, perintöä, lahjaa, kauppaa ja yhteismetsää. Usein metsätilan sukupolvenvaihdokseen liittyvät asiat ovat monimutkaisia ja niihin liittyy monia erilaisia huomioidettavia seikkoja. Tämä opinnäytetyö on tehty lukemalla alan kirjallisuutta, asiaan liittyviä nettisivuja ja osallistumalla kolmeen eri asiaa käsittelevään koulutustilaisuuteen.</p> <p>Sukupolvenvaihdoksen ainoa tarkoitus ei voi olla verojen minimointi. Metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa verolainsäädäntö tarjoaa monia verosuunnittelumahdollisuuksia. Onnistuneen metsätilan sukupolvenvaihdoksen edellytyksenä on perehtyminen sukupolvenvaihdokseen liittyviin asioihin ja riittävän ajan varaaminen. Metsätilan sukupolvenvaihdos kannattaa toteuttaa omistajan elinaikana, sillä perintö saattaa pirstoa metsätilan osiin ja metsätilan jatkuvuus voi jäädä arvailujen varaan. Suunnitteluvaiheessa on hyvä ottaa asiantuntijan apu käyttöön ja pyytää verottajalta ennakkopäätös.</p>		
<p><b>Asiasanat</b></p> <p>Metsätilanomistus, sukupolvenvaihdos, luovutusvaihtoehto, verotus</p>		

Author (authors)	Degree	Time
Ari Hiltunen	Bachelor of Natural Resources	March 2018
<b>Thesis Title</b>		77 pages
Change of Generation on a Forest Estate		
<b>Commissioned by</b>		
-		
<b>Supervisor</b>		
Samuel Tarkiainen		
<b>Abstract</b> <p>The average age of forest owners in Finland is high. Forest owners are primarily retired persons. The size of forest holdings has also decreased. Therefore, the change of generation of forest holdings will become topical in the future. Forest holdings are primarily inherited. Change of generation is possible during the lifetime of the owner or after his/her death as inheritance. There is no standardised solution, rather each of these situations is unique. It is important for a forest owner to start planning the change of generation in advance, because a well-managed transfer does not happen in an instant. It is also essential that both parties agree over the management of the forest holdings. Each forest owner has their own personal goals which should be taken into account in the transfer process.</p> <p>This thesis investigated issues related to the transfer of forest holdings. The study dealt with the valuation of forest holdings, inheritance, gifts, business transaction and jointly owned forests. Issues related to the change of generation are often complex and involve many different considerations. This bachelor's thesis was written by reading relevant literature and web pages and participating in three different training sessions dealing with the issues of change of generation.</p> <p>The study showed that of change of generation should not be to minimize taxes. Tax legislation provides many tax planning opportunities when planning a change of generation of a forest holding. Getting acquainted with relevant issues and reserving sufficient time are prerequisites for a successful change of generation. It is advisable to implement a change of generation during the owner's lifetime, as an inherited forest holding may become fragmented and therefore the future of the forest holding may be at risk. It is also beneficial to seek expert help during the planning phase and ask the tax office for an advance assessment.</p>		
<b>Keywords</b>		
forest estate, change of generation, way of cession, taxation		

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	TILAN ARVIOINTI .....	12
3	METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN ERI VAIHTOEHDOT .....	17
3.1	Metsätilan omistajanvaihdos kauppana.....	17
3.2	Lahjanluonteinen kauppa .....	20
3.3	Kuolinpesä.....	21
3.4	Perunkirjoitus.....	23
3.5	Perintö .....	26
3.6	Lahja.....	29
3.7	Testamentti.....	32
3.8	Säätiö .....	35
3.9	Yhteismetsä.....	35
4	SUKUPOLVENVAIHDOKSESSA HUOMIOON OTETTAVIA ASIOITA .....	38
4.1	Luovutusvoittolaskelma .....	38
4.2	Hallintaoikeus .....	40
4.3	Edunvalvontavaltuus .....	48
4.4	Alaikäinen tai muu vajaavaltainen omistaja .....	49
4.5	Vaikutukset julkisiin etuuksiin .....	52
4.6	Lesken asema .....	53
4.7	Luovutusvoitto .....	54
4.8	Hankintameno-olettama .....	56
4.9	Verovapaat luovutusvoitot .....	57
4.10	Varainsiirtovero .....	59
4.11	Metsälahjavähennys .....	60
4.12	Metsävähennys .....	63
4.13	Metsätilasta maatila .....	65

5	TULEVAISUUTTA .....	67
6	POHDINTA .....	71

KUVALUETTELO

TAULUKKOLUETTELO

## 1 JOHDANTO

Parhaimmassa tapauksessa metsän luovutus voi olla jatkajalle iloinen ja arvokas tapahtuma. Se voi olla helppoa ja suunnitelmallista. Lähes kaikki metsänomistajat miettivät metsätilan tulevaisuutta sekä omia ja läheisten tarpeita: Onko metsänomistuksesta tullut pikemminkin rasite kuin ilo? Kuinka kauan haluan ja jaksan itse hoitaa tilaa? Onko lähipiirissäni innostunut jatkaja, vai onko viisaampaa siirtää tila ulkopuoliselle? Näitä kysymyksiä on hyvä pohtia ensin itse. (Kiviniemi & Havia 2017, 11.)

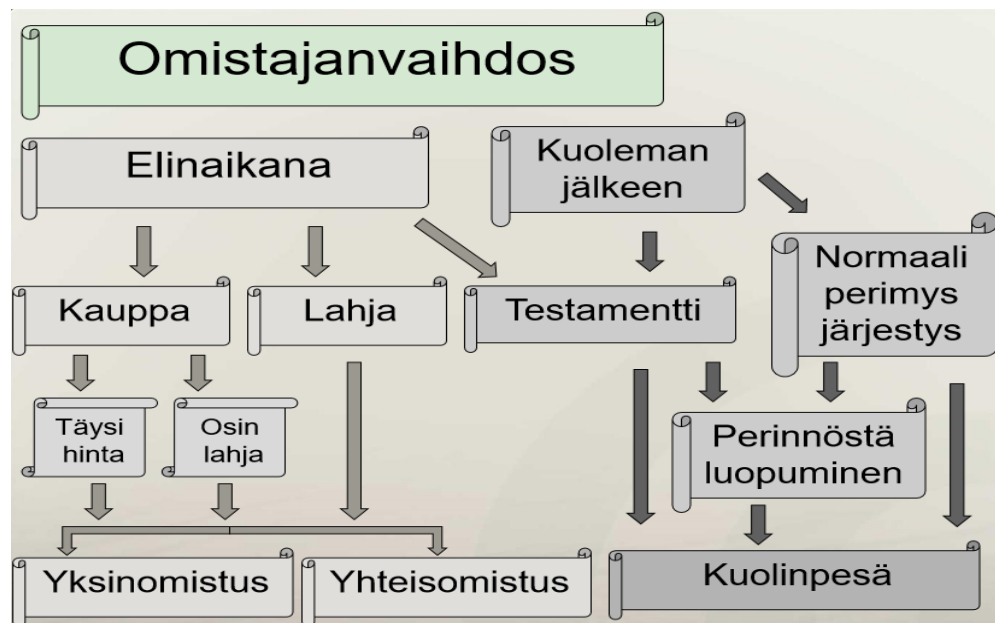
Metsätilan sukupolvenvaihdoksessa on kolme tärkeää päätöstä: päätös jatkajasta, luopumispäätös ja luovutuksen taloudelliset ja muut tavoitteet pääpiirteittäin. (Kiviniemi & Havia 2017, 12). Metsätila vaihtaa useimmiten omistusta perintönä. Välivaiheessa metsäomaisuus voi olla kuolinpesän hallussa, usein hyvin kauankin. Myös lahjoituksia tehdään nykyisin jonkin verran. Tilan mennessä suvun ulkopuolelle, yleisin omistuksen vaihtotapa on normaali kauppa. Omistuksen vaihtuessa lahjana tai perintönä veroseuraamuksia voi tulla vain tilan saajalle, joka yleensä joutuu maksamaan perintö- tai lahjaveroa. Myytäessä metsäkiinteistö, kaupasta syntyy yleensä verotettavaa luovutusvoittoa. Ostajalle jää maksettavaksi varainsiirtovero. (Jauhiainen 2017, 75.) Myynnin motiivina voi olla myös tilan realisointi siinä tilanteessa, kun metsätilalle ei löydy jatkajaa (Soikkeli 2017).

Tutkimusten mukaan (Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK 2018) metsänomistajan ikä on yksi tärkeimmistä metsien käytön aktiivisuuteen vaikuttavista tekijöistä; mitä korkeampi ikä sitä passiivisempaa on metsien käyttö. Metsät kannattaa siirtää ajoissa nuorempien sukupolvien omistukseen ja kuolinpesäomistuksesta verotuksellisesti kannattavampaan omistusmuotoon. Myös kuolinpesien omistuksessa metsänomistus on tuottamattomampaa ja passiivisempaa kuin muissa metsänomistuksen muodoissa. Metsätilan kokokin vaikuttaa metsätalouden kannattavuuteen, joten metsäkokonaisuus kannattaa säilyttää mahdollisimman suurena ja yhtenäisenä päätettäessä metsätilan jatko-omistuksesta.

Jos metsätilaksi luetaan yli neljän hehtaarin tilat, on Suomessa kaikkiaan hieman yli 300 000 metsätilaa. Näistä noin 15 000 tilan omistaja vaihtuu vuosittain. Keskimäärin metsä on saman omistajan hallussa noin kahden vuosikymmenen ajan. Kilpailluilla, vapailla markkinoilla myydään vuodessa noin 3 000 metsätilaa, mikä on vain viidennes omistajanvaihdosten määrästä. Metsänomistajien keski-ikä on varsin korkea, noin 62 vuotta. Keski-ikä on Suomessa noussut viimeisen kolmenkymmenen vuoden aikana lähes kymmenen vuotta. Tämä johtuu pääosin siitä, että usein metsät vaihtavat omistajaa suunnittelematta, vasta edellisen metsänomistajan kuoleman jälkeen perintönä. Valtaosa eli noin neljä viidesosaa metsätiloista vaihtaa omistajaa perheen tai suvun sisällä perintönä, lahjana, lahjanluonteisina kauppoina tai käyvän arvon mukaisina kauppoina. (Metsäkeskus 2018.)

Metsätilan omistajanvaihdostapaa kannattaa punnita eri näkökulmista, jotta päätös tyydyttää kaikkia osapuolia. Omistajanvaihdostavan valintaan vaikuttavat esimerkiksi luopuvan metsänomistajan tilanne (esimerkiksi metsään kohdistuva rahantarve), omistusvaihdoksen kohteena olevan metsän ominaisuudet (puuston määrä ja lähivuosien hakkuumahdollisuudet) sekä jatkavan metsänomistajan tilanne (esimerkiksi mahdollisuus ja halu sijoittaa varoja metsään). (Metsäkeskus 2018.)

Kuvassa 1 on esitetty, kuinka uusi omistaja saa metsätilan haltuunsa joko lahjana, lahjanluontoisena kauppana, kauppana, perintönä tai testamentilla. Omistusmuotoja ovat joko yksin- tai yhteisomistus.



Kuva 1. Vaihtoehdot omistajanvaihdoksessa (Partanen 2017)

Suomessa metsät ovat pääosin tavallisten perheiden eli yksityishenkilöiden omistuksessa. Yksityiset omistavat 61 prosenttia puuntuotantoon käytettävästä metsätalousmaasta, josta suojelualueet on laskettu pois. Puuston kokonaistilavuudesta yksityisten osuus on korkeampi, 70 prosenttia, sillä heidän metsänsä sijaitsevat hyvätuottoisilla mailla pääosin eteläisessä Suomessa. Valtion maanomistus painottuu heikkotuottoisemmille alueille ja maan pohjoisosiin. Vaikka valtio omistaa neljäsosan puuntuotantoon käytettävästä metsätalousmaasta, niin puuston kokonaistilavuudesta sen omistusosuus on 14 prosenttia. Yhtiöt omistavat metsätalousmaasta ja puustosta alle kymmenen prosenttia ja muut omistajat (kunnat, seurakunnat ja yhteisöt) jäljelle jäävät viisi prosenttia. Kaksi hehtaaria metsää omistavia yksityishenkilöitä on runsaat 630 000. Heidän hallussaan on vajaa 350 000 metsätilakokonaisuutta, joissa saman omistajan metsiä sijaitsee useamman kunnan alueella. Keskimäärin metsää on tilakokonaisuudessa noin 30 hehtaaria. Valtaosa metsätiloista (74 %) on yhden henkilön tai puolisoitten yhteisomistuksessa, 14 prosenttia on yhtymillä ja loput kuolinpesillä. (Metsäkoulu 2017.)



Sukulaisluovutuksia nykyisin tehdään vuosittain noin 15 000 ja lisäksi vapailla markkinoilla tehdään noin 3 000 metsämaan kauppaa. (Metsäkoulu 2017).

Taulukossa 1 on esitetty tavallisimmat metsien saannot: yksityismetsien saantotapa on perintö: melkein puolet metsälöistä on saatu perinnöllä tai lahjalla. Sukulaiskaupoilla on saatu 40 prosenttia ja vain noin 15 prosenttia on ostettu vapailta markkinoilta. Nykyisin sukulaisluovutuksia tehdään vuosittain noin 15 000 ja lisäksi vapailla markkinoilla tehdään vajaat 3 000 metsämaan kauppaa. (Metsäkoulu 2017.)

Taulukko 1. Metsätilojen vaihdostapojen osuudet 2016

Perintö tai lahja	45 %
Sukulaiskauppa	40 %
Kauppa vieraalle	15 %

Metsän hankkiminen ja siitä luopuminen ovat metsänomistuksen tärkeimpiä taloudellisia ratkaisuja. Niiden tulisiikin perustua todelliseen käsitykseen omaisuuden käyvästä arvosta. (Metsäkoulu 2017.)

Suomalaiselle metsänomistukselle ominainen piirre on metsien siirtyminen suvun sisällä. Metsänomistajista melkein puolet on saanut metsän perintönä ja 40 prosenttia kaupalla lähisukulaisilta tai vanhemmilta. Vain vajaa kuudesosa metsänomistajista on hankkinut ostamalla tilansa vapailta markkinoilta. Tämä osin selittääkin sen, että eläkeläisten osuus on 45 prosenttia ja metsänomistajien keski-ikä on varsin korkea (62 vuotta). Maatalousyrittäjiä on kuudesosa ja palkansaajia metsänomistajista on vajaa kolmasosa. Suurin osa metsänomistajista asuu maaseudulla. Taajamissa ja kaupungeissa asuvien metsänomistajien osuus on kuitenkin koko ajan lisääntynyt ja on nykyään 45 prosenttia. (Metsäkoulu 2017.) Perintönä saatu metsän saaminen ei ole suunniteltua, vaan siinä voi joutua metsänomistajaksi ”vasten tahtoaan”. Jos sukupolvenvaihdos tehdään luopujan elinaikana, siinä on aina mukana luopujan oma tahto. Näin mahdollisesti myös perinnön saaja on tietoinen ja välttyään ikäviltä yllätyksiltä. (Partanen 2017.)

Kuvassa 2 on esitetty luovutustapojen soveltavuuden vertailua eri tilanteissa.

Luovutustapa	Soveltavuus
Lahja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halukas jatkaja on tiedossani, mutta en halua sitoa hänen varojaan metsätilaan</li> <li>• Haluan selkeän ja lopullisen ratkaisun välittömästi</li> <li>• Minulla ei ole rahantarvetta</li> <li>• Jatkajalle tuleva veroseuraamus ei haittaa</li> <li>• Tila on suuri ja sillä on runsaasti hakattavaa, joten jatkaja voi hyödyntää metsälahjavähennystä</li> </ul>
Kauppa täyteen hintaan lähipiirissä	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tarvitsen rahaa tai haluan siirtää sitä muille</li> <li>• Halukas jatkaja on tiedossani ja hän on valmis sijoittamaan metsätilaan</li> <li>• Haluan selkeän ja lopullisen ratkaisun välittömästi</li> <li>• Tilalla on runsaasti hakattavaa ja haluan ostajalle metsävähennyspohjaa, koska entistä ei ole</li> <li>• Ostaja on lähisukulaiseni, joten luovutusvoiton veroa ei mene</li> </ul>
Kauppa täyteen hintaan ulkopuoliselle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lähipiirissä ei innokkuutta metsänomistajaksi</li> <li>• Jätän perinnöksi tai lahjoitan metsätilan sijasta rahaa, koska sen jako ja verosuunnittelu ovat helppoa</li> </ul>
Kauppa yli 75 prosentin hinnalla käyvästä arvosta (maatilojen luovutuksissa raja on 50%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilalla on runsaasti hakattavaa</li> <li>• Haluan säästää ostajan varoja ja saada metsävähennys oikeutta. En kuitenkaan halua, että jatkaja maksaa lahjaveroa</li> <li>• Ostaja on lähisukulaiseni, joten luovutusvoiton veroa ei mene</li> </ul>
Lahjanluonteinen kauppa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilan arvo on melko suuri suhteessa hakkuumahdollisuuksiin</li> <li>• Haluan säästää ostajan varoja ja saada hänelle hieman metsävähennys oikeutta</li> <li>• Jatkajalle tuleva lahjaveroseuraamus ei haittaa</li> <li>• Ostaja on lähisukulaiseni, joten luovutusvoiton veroa ei mene, ja hän kuuluu lahjaverotuksessa 1 veroluokkaan</li> </ul>
Testamentti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metsänhoito kiinnostaa minua, enkä koe sitä vielä liian rasittavaksi</li> <li>• Haluan kuitenkin tehdä selkeän ratkaisun jo nyt</li> <li>• Halukas jatkaja on tiedossani</li> </ul>
Liittäminen yhteismetsään	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En ehdi tai jaksaa hoitaa metsäasioita, mutten halua luopua metsäomaisuudesta</li> <li>• Lapset tai sukulaiset eivät ole innostuneet metsänhoidosta</li> <li>• Luotan valitsemaani yhteismetsään</li> <li>• Jätän perinnöksi tai luovutan elinaikanani metsätilan sijasta yhteismetsäosuuksia</li> </ul>
Perustan yhteismetsän	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metsää on paljon, ja haluan säilyttää sen eheänä kokonaisuutena</li> <li>• Suvun metsät halutaan yhdistää isoksi ja kannattavaksi kokonaisuudeksi</li> <li>• Jätän perinnöksi tai luovutan elinaikanani metsätilan sijasta yhteismetsäosuuksia</li> </ul>
En tee mitään, jätän perinnöksi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metsänhoito kiinnostaa minua enkä koe sitä liian rasittavaksi</li> <li>• Luotan perillisiini, he osaavat aikanaan ratkaista metsätilan kohdan</li> </ul>

Kuva 2. Luovutustapojen soveltavuuden vertailu eri tilanteissa (Kiviniemi & Havia 2017)

Metsän omistusjärjestelyissä on (Havia 2017a) mukaan vältettävä seuraavia karoikoita:

*”**Pitkäkestoiset järjestelyt**, joista aiheutuu merkittäviä lisäkuluja. Jos katsotaan veronkierroksi, niin se lisää kustannuksia. Näissä tilanteissa kannattaa hakea ennakkopäätös. **Hallintaoikeuden pidättäminen** vain veronalennuskeinona. Progressiivinen veroasteikko houkuttaa lahjoittamaan omaisuutta vaihteittain, luopumaan perinnöstä ja laatimaan testamentteja verotuksellisista syistä. **Kuolinpesäosuuksien luovutukset**. Osakkaat voivat myydä, lahjoittaa tai vaihtaa oman osuutensa. On kuitenkin suositeltavaa keskustella muiden osakkaiden kanssa ja tarjota heille ensin hankkimismahdollisuutta. **Metsien pirstominen** niin, että niiden taloudellinen merkitys omistajalleen häviää. Liian pienet tilakoot eivät houkuta metsänostajia. **Järjestelyt**, jotka tehdään salaillen tai ristiriitoja rakentaen. Testamentataan suosien tiettyjä henkilöitä, myös kauppa tehdään ”pienessä piirissä”. **Järjestelyt**, joissa asianomaiset eivät ymmärrä asemaansa tai velvoitteitaan. Alaikäisen joutuminen metsänomistajaksi.”*

Pop Siilinjärven (Airaksinen 2017) mukaan metsän SPV kaupan/kulujen rahoitusneuvotteluissa käydään läpi seuraavat asiat:

*”**Asiakkaan** normaalit rahoituspalvelut. Onko mahdollista myydä lisäpalveluja? **Kustannukset** riippuvat asiakkaan kokonaistilanteesta=> Käydään kartoituksessa läpi lainanhoitokyky ja tulevaisuuden tavoitteet. Jos asia nähdään pankin kannalta toteuttamiskelpoisena. **Metsällä** on oma merkitys maatilán SPV:ssä ja menee siellä mukana => Maatilan SPV:n rahoitukseen voi hakea ely:n korkotukilainaa ja avustusta, mikäli ehdot täyttyvät. **Pelkän metsän** rahoitukseen ei ole ELY keskukselta tukia tai muita toimia jotka tukisivat pelkän metsän SPV:tä.”*

Pop Siilinjärven (Airaksinen 2017) luotonhakijan maksukyky selvitetään seuraavilla tavoilla:

*”**Osoitetaan** voimassaolevalla metsätaloussuunnitelmalla. Tämä on ehdottomasta oltava, näin nähdään mitä metsänhoito toimenpiteitä on tulossa. **Suunnitelma** päätehakkuutulojen käytöstä lainojen lyhennyksiin. Onko tarvittaessa käyttää hakkuutuloja lainan hoitoon? **Selvitys** myös muista säännöllisistä tuloista, esim. palkkatulo, yrittäjätulo, maatalouden tulo, osoitetaan verotuspäätöksestä, tilinpäätöksestä, maatilán verolomake 2 ja metsän veroilmoituksesta. **Vuotuiset ja merkittävät** investointitarpeet. Onko tulossa jotain isoa? **Maksukyky** laskennassa otetaan huomioon yksityistalouden menot, perheen koko ja asumiskustannukset. Mitä parempi maksukyky sitä paremmat lainaehdot asiakas saa. **Laina-aika** keskimäärin 10 – 15 vuotta. **Tärkein maksukykyä** osoittava ominaisuus taloudellisten asioiden hoitamisen lisäksi on jatkajan persoona, hänen yrittäjämäinen ja ahkera toimintatapa, joka pitää sisällään tilán johtamisen taidot!”*

## 2 TILAN ARVIOINTI

Metsäkiinteistön hinta muodostuu suurimmaksi osaksi puuston arvosta. Paljaalla maapohjalla on vähän arvoa, ellei sille ole erityiskäyttöä esimerkiksi tonttina. Uudistamisen laiminlyönnit ja metsänhoidon alentavat metsäkiinteistön hintaa ja hoidettu metsä, hyvät kulkuyhteydet ja veden vaivaamien maiden kuivatus puolestaan nostavat hintaa. (Metsäkoulu 2017.)

Maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston mukaan yli 10 hehtaarin kaupoissa metsän keskihinta oli vuonna 2015 koko maassa 2 770 €/hehtaari, mutta vaihtelut maan eri osien välillä olivat suuria. Kalleinta metsämaa oli Varsinais-Suomessa ja Uudellamaalla, joissa se maksoi yli 4 400 € hehtaarilta, kun taas Lapissa hehtaari maksoi keskimäärin 1 100 euroa. Myyntiin tulevat metsät ovat yleensä keskimääräistä vähäpuustoisempia, kauppahintatilastojen perusteella ei pidä tehdä päätelmiä yksittäisen metsäpalstan hinnasta. Tilastot osoittavat kuitenkin erot maan eri osissa ja hintatason kehityssuunnan. (Metsäkoulu 2017.)

Tilakohtaisesti laaditusta metsäsuunnitelmasta saa tietoa kunkin metsikkökuvion puuston arvosta suunnitelmaa tehtäessä. Asiaa tuntematon voi kuitenkin joutua hakoteille, koska kiinteistöihin liittyvät erityisarvot ja kokonaisarvon korjaus vaikuttavat olennaisesti lopputulokseen. (Metsäkoulu 2017.)

Metsän käyvän arvon määrittäminen ei ole pelkästään matematiikkaa, vaan eri arvioijat voivat saada samasta metsästä selvästikin eri lopputulokset. Asiaan vaikuttavat käytetty arviointimenetelmä, arvioijan tekemät perusoletukset, esimerkiksi puutavaralajien hinnat ja se, miten tarkat tiedot puuston määrästä ja laadusta on olemassa tai voidaan saada. Yleensä pienet ”puuhapalstat” ovat puustoonsa ja pinta-alaansa nähden arvokkaampia kuin sijoittajien hankkimat suuret metsäalueet. (Metsäkoulu 2017.)

Arvioissa käytettävät puunhinnat ovat peräisin metsänhoitoyhdistyksen tai seitsemästä alueellisesta hintaseurannasta, josta saadaan erilaisille hakkuutavoille

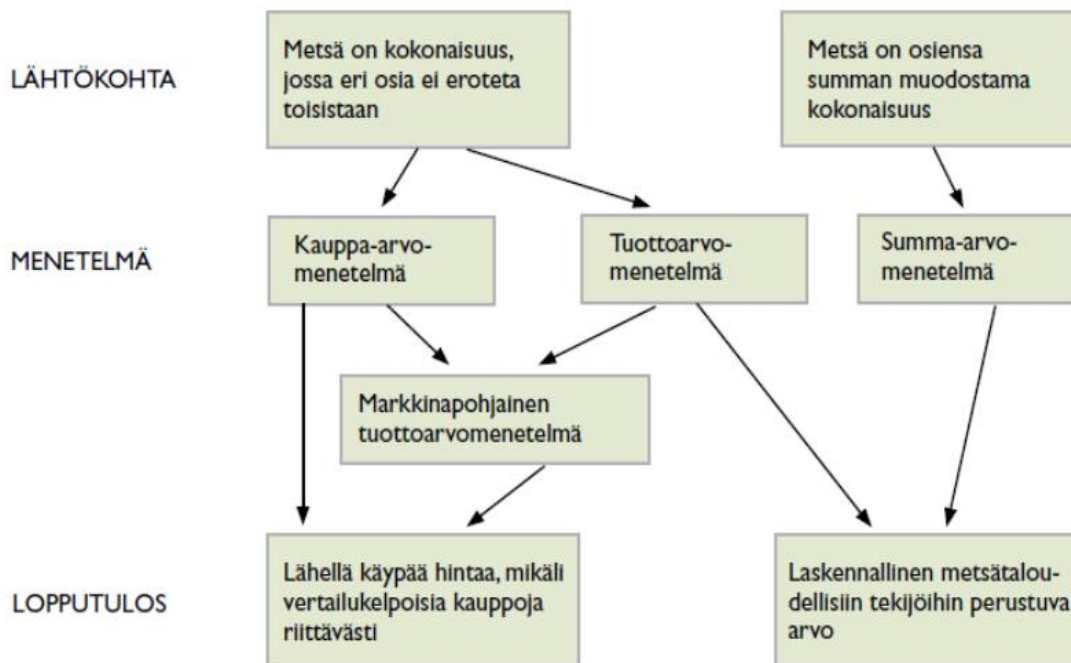
omat kantohinnat. Päätehakkuun toteutuneita keskihintoja käytetään uudistus-  
kypsien-, ylipuustoisten- ja siemenpuustoisten kuvioiden puuston yksikköhintoina.  
Harvennushakkuiden toteutuneita keskihintoja käytetään varttuneiden kasvatus-  
metsiköiden puuston yksikköhintoina ja nuorten kasvatusmetsien puuston hintana  
käytetään ensiharvennusleimikoiden toteutuneita kantohintoja. Tarkasteluajanjak-  
sona on yleensä alueesta riippuen 1-3 vuoden jaksolla hakkuutavoittain toteutu-  
nut keskihinta. (Paananen ym. 2009, 285.)

Metsän arvioijalla on oltava metsäalalta käytännön kokemusta ja hänen on tun-  
nettava pääasialliset arviointimenetelmät. Vakiintunein metsän arviointimene-  
telmä on summa-arvomenetelmä. Muita vähemmän käytettyjä ovat kauppa-arvo-,  
tuottoarvo- ja kustannusarvomenetelmät. (Metsäkoulu 2017.)

**Kauppa-arvomenetelmä** tarkoittaa arvioitavan kohteen kanssa vertailukelpoi-  
sista kaupoista maksettuihin, edustaviin kauppahintoihin perustuvaa arviointime-  
netelmää. **Kustannusarvomenetelmä** on arviointiajan kohtaan mennessä aiheu-  
tuneisiin perustamis- ja hoitokustannuksiin perustuva arviointimenetelmä.

**Summa-arvomenetelmä** tarkoittaa kohteen osien summaan perustuvaa arviointi-  
menetelmää. **Tuottoarvomenetelmä** on arviointimenetelmä, jolla kohteen arvo  
määritetään kohteesta tuottoaikana todennäköisesti saatavien tuottojen pääomi-  
tettuna arvona. (Paananen ym. 2009, 28.)

Kuvassa 3 on esitetty metsänarvon määrittely. Määrittely on jaettu kolmeen osaan, jotka ovat lähtökohta, menetelmä ja lopputulos.



Kuva 3. Metsän arvon määrittäminen summa-arvomenetelmällä (Ärölä 2015)

Summa-arvomenetelmässä määritellään metsän arvo sen omaisuusosien arvojen summana, josta tehdään niin sanottu kokonaisarvon korjaus (Metsäkoulu 2017).

Summa-arvomenetelmässä metsätilan arvo määritetään taimikoiden arvon, puuston hakkuuarvon, metsikkökuvioittain maapohjan arvon ja mahdollisen odotusarvon summana. Maapohjan arvo, odotusarvokertoimet ja taimikoiden arvo saadaan alueittaisista taulukoista. Puuston hakkuuarvon laskennassa käytetään alueittaisia monen vuoden puutavaran keskihintoja. Summa-arvomenetelmässä tehdään tilakohtaisesti ns. kokonaisarvon korjaus (tukkualennus), joka huomioi yleiset hoito- ja hallintomenot sekä tilan metsien erityispiirteet. Verottaja on hyväksynyt tila-arvioissa enimmillään 30 %:n suuruisen kokonaisarvon korjauksen ilman erityisperusteita. Mikäli arviossa käytetään tätä suurempaa kokonaisarvon korjausta, se tulee perustella erikseen. (Metsäkeskus 2018.)

Odotusarvokertoimien ja taimikoiden arvot ovat Tapion julkaisemien summa-arvomenetelmän aputaulukoiden arvoja, joita saatetaan paikallisesti korjata. Koska

arvot perustuvat hyvin hoidettuihin ja kasvatuskelpoisiin metsiköihin, joudutaan hyvin usein tekemään korjauksia alaspäin johtuen maapohjan soistuneisuudesta tai kivisyydestä tai väärästä puulajista, ylitiheydestä tai liian harvasta kasvatuskelpoisesta puustosta. Erilaiset tuhot, kuten hirvi- tai lumituhot laskevat aputaulukoiden arvoja. Odotusarvokerrointa käytetään vain kasvatettavalle puustolle, mistä syystä laskennassa on käytettävä alhaisempaa kerrointa harvennuksessa poistettavan puuston huomioimiseksi. Taimikkokuviolle, joka on hoidettava välittömästi, arvioidaan kuviokohtaisesti työkustannusarvo, joka vähennetään ko. kuvion arvosta. Tällöinkin on muistettava, ettei taimikoiden hoitamattomuutta tai muita kuviokohtaisesti huomioituja vähennyksiä huomioida uudelleen kokonaisarvon korjausprosentissa. (Paananen ym. 2009, 285 - 286.)

Kokonaisarvon korjausprosentin vaihteluväli pienenee ja sen määrittely helpottuu, kun puustolle käytetään eri kehitysluokissa eri yksikköhintoja. Samoin kuviokohtaisesti huomioidut erityistekijät vähentävät korjausprosentin vaihtelua. Kokonaisarvon korjausprosentin suuruuteen vaikuttaa eniten heti hakattavissa olevan puuston määrä ja arvo. Se lasketaan vallitsevilla kantohinnoilla, joissa huomioidaan kohteen mahdolliset erikoispiirteet (saaret ym.). Muita merkittäviä kokonaisarvon korjausprosentin vaikuttavia metsällisiä tekijöitä ovat mm. turvemaiden tai kivisten maiden suuri osuus, tiestö ja sen kunto, puuston huono laatu ja tilan sijainti. Lisäksi huomioidaan kaava- ym. rajoitukset, joilla tapauskohtaisesti saattaa olla suurikin merkitys. (Paananen ym. 2009, 286.)

Mikäli metsätilasta ei ole ajantasaista metsäsuunnitelmaa tai käytettävissä metsäarviota arvostuksen perustaksi, Verohallinto käyttää tässä tilanteessa metsäarvon määrittämiseksi maakuntakohtaisia metsämaan hehtaariarvoja (Salmikivi 2017, 8). Tila-arvio on oltava, jotta tiedetään tilanarvo. Myös verottajalle on oltava tieto. Verotuksen suunnittelemista hankaloittaa se, jos ei ole tietoa, mitä tilalla on? Näin myös saadaan tiedot sekä luopujalle että uudelle omistajalle. (Soikkeli 2017.)



Taulukossa 2 on esitetty maakunnittaiset metsämaan hehtaariarvot.

Taulukko 2. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2017

<b>Maakunta</b>	<b>euroa/ha</b>
Uusimaa	5 400
Varsinais-Suomi	5 200
Satakunta	4 400
Ahvenanmaa	4 500
Keski-Suomi	3 400
Kanta-Häme	5 200
Pirkanmaa	4 400
Päijät-Häme	4 900
Kymenlaakso	3 800
Etelä-Karjala	4 000
Etelä-Savo	3 900
Pohjois-Karjala	2 900
Pohjois-Savo	3 200
Etelä-Pohjanmaa	2 800
Pohjanmaa	3 100
Keski-Pohjanmaa	2 700
Pohjois-Pohjanmaa	1 900
Kainuu	1 700
Lappi	1 300

Tila-arviota tehtäessä pyritään aina käypään myyntihintaan, joka on saatavissa kohteelle vapailla markkinoilla normaalissa myyntiajassa. Arvio laaditaan maastokäynnin yhteydessä kerättyjen puusto- ym. tietojen pohjalta. Metsäsuunnitelman tietojen varassa ei arviota laadita kuin erikoistapauksissa ja siitä on mainittava arviokirjassa. Maanomistajalta on oltava aina lupa maastokäyntiin. Metsäsuunnitelmaa ei käytetä tila-arvioissa, koska se laaditaan metsänkasvatusta ja hoitoa varten. Tärkeintä tila-arvioissa on, että kohteen puuston määrä on oikea. Muut metsänhoidolliset asiat ovat painoarvoltaan vähäisempiä. (Paananen ym. 2009, 285.)



Koska tila-arvioita tekevät seuraavat tiivisti toteutuneita kauppoja, on heillä tarkka tuntuma tila-arvioiden ja toteutuneiden kauppahintojen suhteista alueellaan.

Koska pyrkimyksenä on hakea arvioitavalle kohteelle mahdollisimman oikea markkinahinta, tarkastellaan saatua hehtaarihintaa puustoltaan samankaltaisten tilojen kaupoissa toteutuneisiin hehtaarihintoihin. (Paananen ym. 2009, 286).

Tila-arvion tekeminen vaatii suurta ammattitaitoa, tehtiinpä se millä menetelmällä tahansa. Arvonmäärittystapojen lähtökohtana ovat metsätilasta kerätyt luotettavat metsävaratiedot ja niiden pohjalta laskettu kohteen ominaisuuksia vastaava markkina-arvo. Tilan käypää arvoa voi laskea myös erilaisilla tavoilla, ja vertailla niiden tuloksia keskenään. Kaikkia menetelmiä käytettäessä on oltava perillä toteutuneista kauppaa-arvoista ja paikallisista metsämarkkinoista. (Liljeroos 2017, 78.)

Metsien markkinallisten arvojen rinnalle on luotu ekosysteemipalvelujen käsite. Tällaiset luontoon, maisemaan tai virkistykseen liittyvät käsitteelliset arvot vaikuttavat metsäkiinteistön hintaan, tulevaisuudessa mahdollisesti nykyistä enemmän. Runsaita luontoarvoja ja pitkään hoitamattomana olleet sisältävät metsät kiinnostavat ELY-keskusten virkamiehiä ja Luonnonperintäsäätiöitä. (Liljeroos 2017, 79.)

### **Esimerkki tila-arviosta:**

Havian (2017a, 21) esimerkissä tila sijaitsee Sukevalla ja on kooltaan 27,5 ha. Tilalla ei ole kitumaata eikä joutomaata. Taimikoita 10,1 % ja aukeita 3,6 %. Kasvatusemetsiä 85 %. Hirvituhoja, boorin puutosta. Ainespuustoa 2 500 m<sup>3</sup>, keskimäärin 90,90 m<sup>3</sup>/ha.

- Tila-arvio tehty summa-arvomenetelmällä. Hintapyyntö 56 000 €. Keskimäärin 2 036 €/ha ja puustoa 22,40 €/ha
- Verohallinnon arvostusohjeen mukaan arvo 88 000 €. Keskimäärin 3 200€/ha ja puustoa 35,20 €/ha.

## **3 METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSEN ERI VAIHTOEHDOT**

### **3.1 Metsätilan omistajanvaihdos kauppana**

Metsätilan omistuksen siirtämisessä jälkipolville on monia eri vaihtoehtoja. Se mikä sopii itselle parhaiten, riippuu oman elämäntilanteen ja mielenkiinnon lisäksi

perillisten mielenkiinnosta metsänomistusta kohtaan, tilanteesta ja tarpeista. Jokaisella vaihtoehdolla on erilaisia verovaikutuksia ja jokaisen vaihtoehdon verovaikutukset kannattaa arvioida aina etukäteen. (MTK 2018.)

Metsätilan omistajanvaihdos voidaan toteuttaa kauppana. Kaupat voivat olla luonteeltaan käyvän arvon mukaisia kauppoja tai lahjanluonteisia kauppoja. Kauppoja käypään arvoon tehdään paljon tapauksissa, joissa tilan luovuttaja ja saaja eivät ole lähisukulaisia keskenään. Lahjanluonteisia kauppoja tehdään yleensä sukulaisten kesken. (Metsäkeskus 2018.)

### **Metsätilan myynti on hyvä vaihtoehto myös suvun kesken**

Kauppa luovutustapana sopii lähisukulaistenkin kesken erinomaisesti tilanteisiin, joissa luopujat tarvitsevat metsätilasta rahaa (esimerkiksi hankintaan asunto) tai tilanteisiin, joissa tavoitteena on saada metsävähennyspohjaa uusille metsänomistajille. Runsaspuustoisien metsätilan ja jos siellä on lähivuosina hyvät hakkuumahdollisuudet, uusi omistaja voi hyödyntää metsävähennystä omassa verotuksessaan myymällä puuta. Kauppa on usein hyvä omistajanvaihdostapa tilanteissa, joissa perheen metsiä ei jaeta kaikille lapsille, vaan ne siirtyvät vain yhdelle lapselle. (Metsäkeskus 2018.)

Suvun kesken tehtävissä kaupoissa on asiantuntijalla oltava ”herkkä korva” eli molempia osapuolia on kuunneltava tarkasti. On pyrittävä tuomaan realismia tilanteeseen. Yhteishallintosopimus on erittäin järkevää tehdä tilanteissa, joissa osa lapsista haluaa pitää metsätilan hallinnassaan ja osa haluaa realisoida oman osuutensa. Yhteishallintosopimuksessa määritellään, kuka hoitaa metsää, mahdolliset puukaupat yms. Näin toimimalla voidaan myös ennaltaehkäistä metsätilan pirstoutumista. (Soikkeli 2017.)

## **Kauppa ja verotus**

Käyvän arvon mukaisiksi kaupoiksi luetaan sellaiset kaupat, joissa kauppahinta on yli 75 prosenttia metsätilan käyvästä arvosta. Käyvän arvon mukaisista kaupoista ei tarvitse maksaa lahjaveroa. Jos kauppa on lahjanluonteinen, verotetaan lahjan osuutta lahjaverotuksen säännösten mukaisesti. Jos kauppahinta on esimerkiksi 70 prosenttia, on lahjan osuus 30 prosenttia. Kaupalla toteutetussa luovutuksessa kiinteistön ostajan maksettavaksi tulee varainsiirtovero, jonka suuruus on neljä prosenttia vastikkeen arvosta tai kauppahinnasta. Varainsiirtovero on maksettava oma-aloitteisesti viimeistään kuuden kuukauden kuluessa kaupapkirjan allekirjoittamisesta. Kaupan toteutuessa kauppana, kiinteistön ostaja saa käyttöönsä metsävähennyksen, joka alentaa myöhemmin metsänomistajan puun myyntitulon verotusta. (Metsäkeskus 2018.)

## **Kaupan valmistelu**

Onnistunut metsämaan kauppa perustuu huolelliseen valmisteluun. On sovittava ja neuvoteltava paitsi kauppahinnasta myös muista mahdollisista kaupan ehdoista. Myyjän on selviteltävä ja annettava ostajalle tiedot kiinteistöä koskevista luovutusrajoituksista, rakennuskielloista, kaavoista ja muista kiinteistön hallintaa ja käyttöä rajoittavista viranomaisten päätöksistä. Myyjän on annettava ostajalle myös tiedot lainhuudosta, panttioikeuksista, vuokraoikeuksista tai muista kiinteistöön tai sillä sijaitseviin rakennuksiin tai muuhun omaisuuteen kohdistuvista oikeuksista. Myyjä vastuulla on se, että myös kaikki muut hänen antamansa tiedot ovat oikein. (Metsäkoulu 2017.)

Ostajan on puolestaan tarkastettava kiinteistö ennen kauppaa. Ostajalla ei ole mahdollista myöhemmin vedota sellaisiin kiinteistön laatua koskeviin virheisiin, jotka olisi ollut mahdollista havaita tarkastuksessa. Ilman erityistä syytä ostajan ei kuitenkaan tarvitse tarkastaa myyjän antamien tietojen pitävyyttä, vaikka sekin olisi joskus kannattavaa tehdä. Aukot, joissa ei ole taimia, kannattaa ottaa laskelmissa huomioon, koska kiinteistökaupassa metsälain mukaan uudelle omistajalle siirtyy myös velvollisuus uuden puuston aikaansaamisesta. Uudistumisesta voi

siis muodostua välittömästi aluksi merkittävä menoerä, jos uudistaminen on epäonnistunut tai myyjä on jättänyt hakkuuaukon viljelemättä. (Metsäkoulu 2017.)

## Asiakirjat

Kauppaa tehdessä (Metsäkoulu 2017) myyjän tulisi esittää ostajalle:

- **lainhuutotodistus**, jolla myyjä osoittaa omistavansa metsäalueen
- **rasitustodistus**, josta käy ilmi, jos kiinteistö on velkojen vakuutena
- **kiinteistörekisterin ote**, josta käy ilmi kiinteistöön liittyvät oikeudet, esimerkiksi yhteismetsäosuus ja rasitteet, esimerkiksi naapurin oikeus tiehen
- **kiinteistörekisterikartta**
- jäljennös alueen **kaavoista**. Asemakaava, ranta-asemakaava, maakunta-kaava, yleiskaava, maakuntakaava on hyvä ottaa huomioon. Myös mahdolliset luonnonsuojeluohjelmat ja Natura-alueet on huomioitava.

Metsäsuunnitelma kannattaa sopia luovutettavaksi kaupan yhteydessä, sillä se on rahanarvoista tietoa, jolla myyjä ei kaupan jälkeen tee mitään. Myyjän tosin kannattaa korostaa suunnitelman sisältyvien puustomäärän olevan karkeita arvioita. (Metsäkoulu 2017.)

### 3.2 Lahjanluonteinen kauppa

Siirrettäessä metsäkiinteistö kaupalla, on tärkeää pohtia, tehdäänkö kauppa alihintaisena kauppana vai käyvästä arvosta. Kauppahintaa on mahdollista alentaa tiettyyn rajaan asti ilman, että kaupassa katsottaisiin muodostuvan lahjaa. Tämän hintarajan määrittäminen on tärkeää. Päädyttäessä tietoisesti kauppaan, jossa ostajalle syntyy verotettavaa lahjaa, omaisuuden siirto tehdään silti kauppakirjalla. Ei tarvitse laatia erillistä lahjakirjaa, mutta kauppakirjassa on mahdollista niin haluttaessa todeta lahjan osuus. Ostajia ollessa on enemmän kuin yksi, kannattaa lahjan osalta määrätä, onko kyseessä yhteislahja. Veroseuraamuksia tarkasteltaessa toimenpide jaetaan kuitenkin lahjan osuuteen ja kaupan osuuteen. Kauppaa pidetään lahjanluonteisena, jos kauppahinta on kolme neljännestä tai vähemmän omaisuuden käyvästä arvosta. Tällöin käyvän arvon ja kauppahinnan välistä erotusta verotetaan lahjana. On siis selvitetävä käypäarvo, jotta hinta osataan asettaa halutulle tasolle. (Kiviniemi & Havia 2017, 95 - 96.)

Ostajalle syntyy lahjaverovelvollisuus ainoastaan kauppahinnan ja käyvän arvon välisestä erotuksesta. Lahjanluonteisuus vaikuttaa luovutusvoiton veron määräytymiseen. Lahjanluonteisen kaupan lahjaverosta saa metsälahjavähennyksen pohjaa, jos lahjaa vastavan metsämaan osan tuottoarvo on yli raja-arvon 30 000 euroa. Luovutushinnasta ei ole mahdollista vähentää koko hankintamenoa, vaan ainoastaan vastikkeellisesti luovutettua osaa vastaavan osan hankintamenosta. (Kiviniemi & Havia 2017, 96 - 97.)

### **Esimerkki lahjanluontoisesta kaupasta:**

Jos metsätilan kaupassa sovittu hinta on  $\frac{3}{4}$  käyvästä arvosta tai vähemmän, syntyy verotettavaa lahjaa. Kauppahinta 60 000 €, käypä arvo 100 000 € => Lahjaa 40 000 €. (Havia 2017a, 19)

### **3.3 Kuolinpesä**

Ellei metsänomistajan elinaikana ole tehty omistusjärjestelyjä, metsä siirtyy perintönä perintökaaren säädösten mukaisesti. Ensimmäisten kuukausien aikana kuolintapaukseen liittyvien asioiden hoitaminen on luonnollisesti kiireellisempää kuin metsäasioihin paneutuminen. Jos asiat sitä vaativat, ainoalla perillisellä, vainajan leskellä tai hänen luonaan asuneella kuolinpesän osakkaalla on velvollisuus ja laillinen oikeus ryhtyä välittömästi hoitamaan vainajan omaisuutta. Jos ketään edellä mainituista ei ole, on velvollisuus ja oikeuskin omaisuuden haltuunottoon sillä, jolle se ”olosuhteisiin katsoen lähinnä kuuluu”, eli tietyissä tilanteissa jopa työkaverilla, yhtiökumppanilla tai naapurilla. Heidän velvollisuuteen kuuluu ilmoittaa asiasta jollekin osakkaista tai tarvittaessa pyytää jopa poliisin apua (Kiviniemi & Havia 2017, 107-108). Kuolinpesä on metsänhoidollisesti passiivinen vaihtoehto pahimmillaan, metsiä ei käytetä tai hoideta. (Partanen 2017).

Tilapäinen kuolinpesän haltuun ottajan on mahdollista hoitaa pesän juoksevia asioita ilman mitään nimenomaista valtuutusta. Hänen on mahdollista maksaa normaalien asioiden hoitoon kuuluvat menot vainajan pankkitililtä. Tällaisia menoja ovat hautajais- ja sairaalakulut, vakuutukset, verot, vuokrat, sähkö- ja puhelinlaskut ja niin edelleen. Pankista kannattaa varata aika kiireellisimpien asioiden läpikäyntiin. Pankit vaativat normaalisti yleensä kyseisistä kuluista tositteet ennen

niiden maksamista. Useat pankit ovat julkaisseet ohjeita kuolinpesän asioita hoitaville. Pankkien toimintatavat ovat yleensä vakiintuneita, ja normaalisti pankkien konttoreissa ja verkkopalveluissa annetaan neuvoja omaisille. (Kiviniemi & Havia 2017, 108).

Käytännöllistä on valtuuttaa ulkopuolinen avustaja tai joku pesän osakkaista hoitamaan ja selvittämään vainajan asioita siihen saakka, kunnes jäämistön hallintatavasta tai kohtalosta ehditään tarkemmin sopia. Jos vainajalle kuuluvaa tuloveroilmoitusta ei kuolintapauksen takia ole mahdollista tehdä määräaikana, siihen voi saada jatkoaikaa. Määräpäivänä on maksettava kuitenkin erääntyneet verot. Sama periaate koskee myös vakuutusmaksuja. Jäämistöstä vastaavan kannattaa oman vastuunsakin vuoksi pitää huolta, että jäämistö on tarkoituksenmukaisesti vakuutettu ja ettei vakuutusmaksujen laiminlyönti johda vakuutusten irtisanomiseen. Tämä irtisanominen koskee myös metsävakuutuksia. (Kiviniemi & Havia 2017, 108.)

Metsätilan omistajanvaihdos tapahtuu usein vanhan omistajan kuoleman jälkeen perinnön kautta. Näissä tapauksissa edetään perintöverosäädöksen mukaan. Perinnön jakautumiseen tai esimerkiksi hallinto-oikeuteen ja avio-oikeuteen on mahdollista vaikuttaa testamentilla. Testamentti tulee aina tehdä tapauskohtaisesti asiantuntijan toimesta. Perunkirjoitus on pidettävä kolmen kuukauden kuluessa kuolemasta. Perunkirja on toimitettava kuukauden kuluessa sen tekemisestä vainajan viimeisen asuinpaikan verotoimistoon. Edellisen omistajan käyttämät metsävähennysoikeus siirtyy perillisten käyttöön tai kuolinpesän yhteydessä. Myös keskeneräiset metsätienrakennus- ja kunnostusojitus poistot siirtyvät kuolinpesän käyttöön perinnön yhteydessä. (Metsäkeskus 2018.)

Metsäteollisuus on nostanut ongelmista tikunnokkaan kuolinpesien metsänomituksen. Ongelma on kiusannut puunostajia vuosikausia. Nykyään ei ole enää harvinaista, että metsätilan omistavan kuolinpesän omistaa kuolinpesä. Kuolinpesien metsäomistus onkin yksi haasteellisimmista kannoista kierrettäväksi. Perikunnat omistavat Suomen yksityismetsien pinta-alasta yli 10 prosenttia eli yli miljoona

hehtaaria ja ne myyvät viidenneksen vähemmän kuin muut metsänomistajat keskimäärin. (Omistajuus ratkaisee, miten metsiä käytetään 2017).

### **3.4 Perunkirjoitus**

Perunkirjoituksen tarkoituksena on selvittää perillisasemassa olevat kuolinpesän osakkaat sekä luetteloida kuolleen henkilön ja hänen mahdollisen puolisonsa velat ja varat vastaista perinnönjakoa ja perintöverotusta varten (Lakiopas 2018).

Perunkirjoituksen valmistelu on tärkeää aloittaa hautajaisten jälkeen muutamien viikkojen kuluessa. Etenkin silloin, jos vainajalta ei ole jäänyt rintaperillisiä, voi perunkirjoituksessa tarvittavien virkatodistusten hankkiminen teettää paljon työtä. Perunkirjoitusta varten on hankittava pankista todistukset kaikkien pankkitilien kuolinpäivän saldoista sekä kaikista sijoituksista ja arvopapereista. Kiinteistöstä on etsittävä lainhuutoasiakirjat tai -todistukset ja metsää sisältävistä kiinteistöstä on hyödyllistä etsiä mahdollinen metsäsuunnitelma. Lesken perunkirjoituksen ollessa kyseessä, on otettava esille myös ensiksi kuolleen puolison perukirja ja jos tämän kuolinpesässä on tehty perinnönjako tai ositus, niin myös näiden toimitusten asiakirjat. (Kiviniemi & Havia 2017, 111.)

Perunkirjoitus on pidettävä kolmen kuukauden kuluessa kuolinpäivästä. Veroviranomaisella on mahdollista saman ajan kuluessa tehdystä hakemuksesta myöntää erityisestä syystä pidennyksen perunkirjoituksen toimittamisaikaan, mikäli perunkirjoitusta ei ehditä jostain syystä toimittaa edellä mainitussa ajassa. Varat ja velat merkitään pääsääntöisesti ns. käypään arvoonsa, joskin verosuunnittelulla on jossain määrin mahdollista vaikuttaa toimitettavaan verotukseen. Erityisesti asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen arvoa olisi hyvä selvittää esimerkiksi kiinteistönvälittäjältä etukäteen ennen perunkirjoitusta omaisuuden arvostamisen perustaksi. Perunkirjoituksen toimittamisvelvollisuus kuuluu ensisijaisesti kuolinpesän osakkaille. On suositeltavaa, että osakkaat sopivat keskenään perukirjan laatijasta ja siitä kuka asiaa hoitaa. Perukirjan laativat toimeksiannon perusteella kaksi ns. uskottua miestä. Perunkirjoituksen paikasta ja ajasta on hyvissä ajoin annettava tieto kaikille asianosaisille. (Lakiopas 2018.)

Perunkirjoitukseen on kutsuttava leski ja kaikki osakkaat silloin, kun kutsu voidaan ”sanottavaa hankaluutta tuottamatta” toimittaa. Jollei ulkomailla olevien olinpaikkaan tiedetä, auttavat Suomen ulkomaan edustustot maksua vastaan virkatoimistusten ja osoitetietojen hankinnassa. Myös ulkomailla asuvat osakkaat on pyrittävä kutsumaan. Neuvoja on mahdollista kysyä ulkoasianministeriöstä. (Kiviniemi & Havia 2017, 111 - 112.)

Perunkirjoitus voidaan pitää, vaikkei kutsun perillemeno pystytä osoittamaan tai osakkaan olinpaikkaa saataisi selvitettyksi. Sen sijaan pesän perinnönjakoa tai hallintoa varten voidaan tarvita tuomioistuimen määräämä edunvalvoja tuntemattomissa oleville osakkaille. Tällaisissa tilanteissa menetellään myös alaikäisten osalta, ellei heillä ole edunvalvojaa. Tavallisesti huoltajat ovat samalla alaikäisten edunvalvoja, mutta toisinaan he ovat esteellisiä olemalla itse kuolinpesän osakkaita tai huoltajia ei ole. Tällaisessa tilanteessa on ilmoitettava heti maistraatille, joka ryhtyy toimenpiteisiin edunvalvojan sijaisen tai edunvalvojan määräämiseksi. Monesti määräystä ei ole mahdollista saada vielä perunkirjoitukseen mennessä, mutta se ei estä perunkirjoitusta. Molempien vanhempien ollessa alaikäisen huoltajia, heidän on tehtävä edunvalvontaratkaisut yhdessä. (Kiviniemi & Havia 2017, 112.)

Perukirja toimii perintöveroilmoituksena. Verohallinnolle on toimitettava perukirja kuukauden kuluessa perunkirjoituksesta. Jos kuolinpesässä on vajaavaltainen osakas, on edunvalvojan toimitettava perukirja maistraattiin kuukauden kuluessa sen tekemisestä. Verohallinnolle toimitetaan yksi kappale perukirjaa. Useiden alkuperäiskappaleiden laatiminen on monesti helpompi vaihtoehto kuin jäljennösten oikeaksi todistaminen. Perukirjasta kannattaa kuitenkin laatia useita alkuperäiskappaleita, koska kukin osakas, autoa rekisteröivä katsastusasema, pankit, vakuutuslaitokset, käräjäoikeus lainhuutoa haettaessa ja monet muut toimielimet ja viranomaiset saattavat vaatia omaa kappaletta. (Kiviniemi & Havia 2017, 112 - 113.)



Osakkaiden ei ole pakko tulla perunkirjoitustilaisuuteen. Perunkirjoituksessa ei sovita tavallisesti perinnönjaosta mitään, eikä omaisuuden perunkirjoitus- tai perintöveroarvoja käytetä perinnönjaon pohjanakaan. Perukirjasta tai perunkirjoituksessa saa kuitenkin hyvän kuvan jäämistön laadusta tai määrästä. Perunkirjoituksessa omaisuus arvostetaan perittävän kuolinhetken mukaiseen käypään arvoon. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden mahdollista kauppahintaa. (Kiviniemi ja Havia 2017, 114.)

Maistraatin on mahdollista vahvistaa perukirjan osakasluettelon. Monet organisaatiot ja viranomaiset toivovat tai edellyttävät osakasluettelon vahvistamista.

Vahvistamista kannattaa hakea varsinkin

- avio- ja sukulaisuussuhteiden osoittamiseksi, jos väestönrekisterissä on puutteita
- jos perittävä on asunut ulkomailla
- jos kuolinpesässä on paljon osakkaita tai osakkaat ovat muita kuin lähisukulaisia
- jos osakkaat haluavat nopeuttaa ja helpottaa asioiden hoitoa esimerkiksi pankissa ja omaisuuden hoitotilanteissa.

Vahvistaminen maksaa 65 €/perukirja, jos osakkaina on vain leski, rintaperillisiä tai vanhemmat. Muissa tapauksissa hinta on 130 € (hinta vuonna 2017). Kun osakasluettelo on vahvistettu, laillisen omistusoikeuden osoittamiseen ei tarvita muita sukuselvityksiä eikä erillisiä virkatodistuksia. Kuolinpesä voi myös omissa nimissään hakea tilalle lainhuudon, joka todistettavasti osoittaa kuolinpesän omistusoikeuden. (Lainhuudon hinta on vuonna 2017 119 €). (Kiviniemi & Havia 2017, 114.)

#### **Perukirjaan liitetään yleisimmin:**

- riittävä sukuselvitys vainajasta, mistä ilmenee mahdolliset puoliset ja perilliset sekä perillisten virkatodistukset tai heidän sukuselvityksensä, jos perillinen on kuollut ennen perittävää
- mahdollinen testamentti ja avioehtosopimus jäljennöksinä
- mahdollinen peru-, ositus- tai perinnönjakokirja ensin kuolleen puolison jälkeen
- jäljennökset muista asiakirjoista, jotka ovat tarpeellisia pesän tilan selville saamiseksi.

Osakkaiden tulee huolehtia pesän ja vainajan laskujen maksamisesta. Monet laskut on mahdollista suorittaa kuolinpesän tileiltä. Mikäli perittävällä oli velkaa kuollessaan, kannattaa ehdottomasti kääntyä asiantuntijan puoleen henkilökohtaisen velkavastuun välttämiseksi. Kuolinpesän osakkaiden tulee yhdessä päättää kaikista kuolinpesää koskevista asioista. Perunkirjoitus pidetään yleensä n. 2 kuukauden kuluttua kuolinpäivästä, jolloin kaikki tarvittava selvitys on keskimäärin saatu hankittua. Ennen perunkirjoituksen toimittamista on pidättäydyttävä kaikista kuolinpesää koskevista realisoinneista ym. toimilta. (Lakiopas 2018.)

### **3.5 Perintö**

Testamentilla tai perintönä saadusta omaisuudesta on maksettava perintöveroa, jos perinnönjättäjä tai testamentin- tai perinnönsaaja asui kuolinhetkellä Suomessa. Perintöveroa maksavat mahdolliset testamentinsaajat ja perilliset. Perintövero määrätään jokaiselle perilliselle erikseen, ja veron määrä on riippuvainen kunkin perillisen perintöosan suuruudesta. Perintöveron määrään vaikuttaa myös testamentin- tai perinnönsaajan ja vainajan välinen sukulaisuussuhde. Alle 20 000 euron suuruisesta perintöosasta ei tarvitse maksaa veroa. Perinnönjättäjän tavanomainen koti-irtaimisto on verovapaata 4 000 euroon asti. (Metsäkeskus 2018.)

Taulukossa 3 on asteikot perintöveron määräytymiseen omaisuuden arvon ja sukulaisuussuhteen perusteella.

### Perintöveroasteikko 1.1.2017->

Taulukko 3. Perintöverotaulukko 2017. Onnistunut metsätilan sukupolven vaihdos. Metsäkeskus

#### **I veroluokka**

<b>Arvo</b>	<b>Alarajalla</b>	<b>Ylimenevästä</b>
20 000 – 40 000	100 €	7 %
40 000 – 50 000	1 500 €	10 %
60 000 – 200 000	3 500 €	13 %
200 000 – 1 000 000	21 700 €	16 %
1 000 000 –	149 700 €	19 %

#### **II veroluokka**

<b>Arvo</b>	<b>Alarajalla</b>	<b>Ylimenevästä</b>
20 000 – 40 000	100 €	19 %
40 000 – 60 000	3 900 €	25 %
60 000 – 200 000	8 900 €	29 %
200 000 – 1 000 000	49 500 €	31 %
1 000 000 –	297 500 €	33 %

Perintövero määräytyy perinnön sukulaisuussuhteen ja arvon perusteella seuraavasti:

I veroluokka 1.1.2017 alkaen

- perinnönjättäjän aviopuoliso
- suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa oleva perillinen (lapsi, lapsenlapsi, vanhempi, isovanhempi jne.)
- aviopuolison suoraan alenevassa polvessa oleva perillinen
- perinnönjättäjän kihlakumppani, jolle annetaan perintökaaren 8. luvun 2 §:ssä tarkoitettu avustus.

Aviopuolisona pidetään perinnönjättäjän kanssa avioliitonomaisissa olosuhteissa elävää henkilöä, joka on aikaisemmin ollut avioliitossa perinnönjättäjän kanssa tai jolla on tai on ollut yhteinen lapsi perinnönjättäjän kanssa. Ottovanhemmat ja -lapset ovat verotuksellisesti samassa asemassa biologisten sukulaisten kanssa.

II veroluokka 1.1.2017 alkaen

- muut sukulaiset sekä suvun ja perheen ulkopuoliset henkilöt

### **Esimerkki perinnön verotus:**

Heikki kuolee ja perillisinä on kaksi täysi-ikäistä lasta. Perinnöksi jää 70 000 euron arvoinen metsätila. Molempien lasten perintöosuus on  $\frac{1}{2}$  eli perintöosuuden arvo on 35 000 euroa. Kumpikin lapsi maksaa perinnöstään perintöveroa I veroluokan mukaan.

Verotaulukon mukaan vero alarajan kohdalla (20 000 euroa) on 100 euroa. Tähän lisätään 7 %:n veroasteen mukainen vero alarajan ylittävästä osasta eli  $7\% \cdot (35\,000 - 20\,000) = 1\,050$  euroa. Täysi-ikäisen lapsen maksama perintövero on  $100 + 1\,050$  euroa eli 1 150 euroa.

Jos Heikki olisi yksin asuva lapseton mies ja lähimmät perijät olisivat kaksi sisko, maksaisivat siskot kumpikin perintöveroa II veroluokan mukaan eli  $100 + 19\% \cdot (35\,000 - 20\,000) = 2\,950$  euroa. (Kiviniemi & Havia 2017, 135 - 136.)

### **Perinnöstä luopuminen**

Perinnöstä luopuminen on usein tehokas jäämistönsuunnittelukeino ja melko tavallinenkin. Varsinkin hyvin toimeentulevien ja ikääntyneiden perinnönsaajien kannattaa harkita sitä. Jos luopujalla on lapsia, perintövelvollisuus ja perintö siirtyvät heille, ja luopuja vapautuu perintöverosta. Näin perintöveroa maksetaan vain yhden kerran. Jäämistön pilkkoutuminen monen lapsen kesken mahdollisesti pienentää perintöveroseuraamuksia olennaisesti, koska perintövero on progressiivinen. (Kiviniemi & Havia 2017, 110.)

Luopuja ei saa millään tavalla ryhtyä määrätä, kenelle omaisuus menee hänen sijastaan tai käyttämään omaisuutta. Luopumisen on oltava vastikkeeton, eikä perinnöstä ole mahdollista luopua tehokkaasti osittain, vaikka testamentin suhteen voi näin tehdä. Muutoin omaisuuden saaja maksaa lahjaveron ja luopuja voi joutua maksamaan täyden perintöveron. Luopujan perintövelvollisuus ja perintöosuus tulevat sille, joka olisi perillinen, jos luopuja olisi kuollut ennen perinnön jättäjää. (Kiviniemi & Havia 2017, 110.)

Perintöön ryhtymiseksi ei katsota osallistumista lakimääräisten velvoitteiden hoitoon kuolinpesässä. Perillisen on mahdollista osallistua esimerkiksi perunkirjoitukseen ja samalla luopua perinnöstään ilman, että verottaja tai velkojat katsoisivat luopumisen tehottomaksi. Sen sijaan senkaltaiset toimet kuolinpesässä, joilla perillinen vaikuttaa tulevaan perinnönjakoon, katsotaan useinkin toimiksi, joilla perillinen ilmaisee perinnön vastaanottamistahtonsa. Luopuminen on tehtävä kirjallisesti. Kirjallinen ilmoitus on mahdollista antaa perunkirjoituksessa, jolloin se kirjataan perukirjaan. Se voidaan toimittaa jälkeenkäinkin verottajalle, ja jos toimitetaan ennen perintöverotuksen toimittamista, ilmoitus otetaan huomioon perintöverotuksessa. Aikarajaa perinnöstä luopumiselle ei ole lainsäädännössä ei ole kuitenkaan asetettu. (Kiviniemi & Havia 2017, 110.)

Perinnöstä luopunut perillinen ei ole kuolinpesän osakas, hän ei allekirjoita perinnönjakokirjaa eikä osallistu perinnönjakoon. Perinnönjakoon osallistuminen voidaan katsoa sitä paitsi perintöön ryhtymiseksi. Kuolinpesän osakas voi luovuttaa osuutensa sen jälkeenkin, kun hän on ottanut sen vastaan. Hän voi myydä, vaihtaa tai lahjoittaa samalla tavalla kuin minkä tahansa omaisuuden. Osuus voidaan myös ulosmitata, jos tarvetta on. Luovuttaja on yleensä jo maksanut perintöveron, ja luovutuksesta voi mennä luovutusvoiton veroa tai lahjaveroa. On huomattava, että pesäosuuden luovutus on eri asia kuin perinnöstä luopuminen, ja toimenpidettä arvioidaan sekä perintöoikeudellisesti että verotuksellisesti eri tavalla. Pesäosuuden luovutuskirja on allekirjoitettava ja se on tehtävä kirjallisesti, mutta siinä ei ole pakko noudattaa kiinteistön kaupan muotoja, vaikka vainajan jäämistöön kuuluisikin kiinteää omaisuutta. (Kiviniemi & Havia 2017, 110 - 111.)

### **3.6 Lahja**

Metsätilan sukupolvenvaihdos voidaan toteuttaa myös pelkästään lahjana. Lahja luovutustapana on hyvä sellaisissa tilanteissa, joissa luopujan ei tarvitse saada kauppahintaa metsästä. Lahja sopii myös tilanteisiin, joissa lahjoitetaan muuta omaisuutta kuin metsää tai jos perillisiä on vain yksi. Lahja on hyvä vaihtoehto sellaisissa tilanteissa, joissa metsätila on vähäpuustoinen, eikä sieltä voida lähivuosina hakata merkittävästi puuta. Näin toimittaessa kaupan kautta saatavalla metsävähennyksellä ei ole juurikaan merkitystä. (Metsäkeskus 2018.)

Lahjaa verotetaan lahjaverosäännösten mukaisesti. Lahjasta menee lahjaveroa, jos saadun lahjan käypäarvo on 5 000 euroa tai enemmän. Samalta lahjan antajalta kolmen vuoden aikana saadut lahjat yhdistetään ja verotetaan yhtenä lahjana. (Metsäkeskus 2018.) Taulukossa 4 on asteikot lahjaveron määräytymiseen omaisuuden arvon ja sukulaisuussuhteen perusteella.

### Lahjaveroasteikko 1.1.2017->

Taulukko 4. Lahjaverotaulukko 2017. Onnistunut metsätilan sukupolven vaihdos. Metsäkeskus

#### **I veroluokka**

<b>Arvo</b>	<b>Alarajalla</b>	<b>Ylimenevästä</b>
5 000 – 25 000	100 €	8 %
25 000 – 55 000	1 700 €	10 %
55 000 – 200 000	4 700 €	12 %
200 000 – 1 000 000	22 100 €	15 %
1 000 000 –	142 100 €	17 %

#### **II veroluokka**

<b>Arvo</b>	<b>Alarajalla</b>	<b>Ylimenevästä</b>
5 000 – 25 000	100 €	19 %
25 000 – 55 000	3 900 €	25 %
55 000 – 200 000	11 400 €	29 %
200 000 – 1 000 000	53 450 €	31 %
1 000 000 –	301 450 €	33 %

Lahjavero (I veroluokka) 1.1.2017 alkaen:

I-veroluokkaan kuuluvat lahjanantajan aviopuoliso, lapsi, ottolapsi, lapsen lapsi, vanhemmat, isovanhemmat, ottovanhemmat, aviopuolison lapsi tai lapsen lapsi  
 II – veroluokkaan kuuluvat lahjanantajan muut sukulaiset ja vieraat.

Annettu lahja yhdistetään perintöverotukseen, jos lahjan antaja kuolee kolmen vuoden kuluessa lahjan antamisesta, ja mikäli lahjan saaja perii samaa henkilöä. Lahjassa (ja testamentissa) voidaan sulkea lahjansaajien tulevien ja nykyisten puolisojen avio-oikeus pois. Kaupassa ei suljeta pois puolisojen avio-oikeutta. Lahjaveroilmoitus on tehtävä oma-aloitteisesti kolmen kuukauden kuluessa lahjan

saamisesta. Tämän jälkeen verottaja toimittaa verovelvolliselle erillisen päätöksen lahjaverotuksesta. Verovelvolliselle toimitetaan samalla lahjaverojen maksulaput. Edellisen omistajan käyttämätön metsävähennysoikeus siirtyy uudelle omistajalle lahjan yhteydessä. Myös keskeneräiset metsätienrakennus- ja kunnostusojituspoistot siirtyvät uuden omistajan käyttöön lahjoituksen yhteydessä. Luopuva omistaja ei voi tehdä poistoja omistusvaihdosvuodelta, vaan poistoja voi tehdä se omistaja, joka omistaa metsäpalstan vuoden lopussa. (Metsäkeskus 2018.)

### **Esimerkki lahjasta**

Isä luovutti pojalleen ja tämän vaimolle 15.2.2015 kummallekin sen aikaisen verottoman lahjan 3 999 €. Äiti teki samaan aikaan samanlaiset lahjoitukset. Lahjoituksista ei mennyt lahjaveroa. Isä ja äiti voivat tehdä seuraavat, enintään 4 999 euron, rahalahjoitukset verottomasti 15.2.2018 jälkeen, jolloin vuonna 2015 annettuja lahjoja ei enää oteta lahjaverotuksessa huomioon. (Kiviniemi & Havia 2017, 89.)

### **Esimerkki lahjaverosta**

Kuopiossa metsätila 61 ha. Tila-arvion mukaan arvo 215 000 €.

- Isä lahjoittaa omistamansa tilan lapselleen Villelle, lahjavero on 24 350 €
- Isä lahjoittaa tilan murto-osiin kahdelle lapselleen Villelle ja Vesalle, kummankin lahjavero on 11 000 €
- Isä lahjoittaa tilan sisarensa lapselle, lahjavero on 58 100 €.

(Havia 2017a, 23)

### **Ennakkoratkaisu**

Perintö- ja lahjaveroa koskevasta asiasta on mahdollista saada ennakkoratkaisun Verohallinnolta. Hakemuksesta peritään maksua 385 euroa (2017) ja sen on oltava kirjallinen. Luovutusvoiton verosta voi myös saada ennakkoratkaisun Verohallinnolta tai keskusverolautakunnalta. Valmista hakemuslomaketta ei ole vaan hakemus on vapaamuotoinen. (Metsäkoulu 2017, s.326).

Ennakkoratkaisuhakemuksessa pitää yksilöidä suunniteltu oikeustoimi, luovutuksesta mahdollisesti maksettava kauppahinta (lahjanluonteinen kauppa), luovutuksen kohteena oleva omaisuus ja muut ehdot. Hakemukseen on suositeltavaa liittää luonnos lahjakirjasta. (Kiviniemi & Havia 2017, 94.) Lesken, kuolinpesän osakkaan ja erityisjälkimmäisen saajan on mahdollista hakea perintöverosta ennakkoratkaisua. Verovelvollisen vaatimuksesta se myös sitoo verottajaa. (Kiviniemi & Havia 2017, 134.)

Taulukossa 5 esitetään, mikä on euro määräinen raja, jolloin perintö muuttuu lahjaksi.

### Vertailu perinnön ja lahjan veroseuraamuksista 2017

Taulukko 5. Vertailu perinnön ja lahjan veroseuraamuksista (Säisä 2017)

Arvo €	Perintövero	Lahjavero	Pv/lv %
• 20.000	100	1300	7,69
• 40.000	1500	3200	46,9
• 60.000	3500	5300	66
• 80.000	6100	7700	79,2
• 100.000	8700	10100	86,1
• 150.000	15200	16100	94,4
• 200.000	21700	22100	98,2
• <b>250.000</b>	<b>29600</b>	<b>29700</b>	99,7
• 300.000	37700	37100	102
• 400.000	53700	52100	103
• 500.000	69700	67100	104
• 1.000.000	149700	142100	105

### 3.7 Testamentti

Testamentin sisällöstä testamentin tekijä voi lähtökohtaisesti määrätä vapaasti. Perittävä saattaa antaa saajalle esim. koko jäämistön, määräosan (1/3) siitä tai muiden määräysten täyttämisen jälkeen jäävän omaisuuden. Tällainen ns. yleistestamentinsaaja on kuolinpesän osakas ja käyttää osakkaalle kuuluvia oikeuksia. Yleistestamentin saajalle tuleva omaisuus selviää vasta perinnönjaossa, mikäli perinnön saajia on useampia. (Lakiopas 2018.)

Jos perittävä antaa saajalle omistusoikeutta suppeamman oikeuden (esim. hallinto-oikeuden) koko jäämistöön, tietyn omaisuuden omistusoikeuksin tai se johonkin



osaan, tai tietyn rahamäärän, on kyseessä ns. erityistestamentti eli legaatti. Legaatinsaaja ei ole pelkästään legaatin perusteella kuolinpesän osakas ja legaatissa määritetty omaisuus annetaan saajalleen yleensä jo pesänselvityksen yhteydessä. (Lakiopas 2018.)

### **Testamentin päätyypit**

Testamenttausvapaudesta huolimatta testamenttimääräykset ovat käytännössä keskittyneet muutamaaan päätyyppiin; täyteen omistusoikeustestamenttiin, rajoitettuun omistusoikeustestamenttiin ja käyttö- ja hallintaoikeustestamenttiin. Omistusoikeustestamenttia toisen puolison hyväksi kannattaa harkita huolellisesti; usein hallintaoikeustestamentti riittää turvaamaan lesken edut. Olennaista on myös muistaa, että jo perintökaaren mukainen hallintaoikeus turvaa lesken elinolot, mutta metsätilan rintaperillisten on mahdollista saada halutessaan jakoon perintökaaren perustuvasta hallintaoikeudesta riippumatta. Testamenttiin perustuva hallintaoikeus on siis lakisääteistä vahvempi. (Kiviniemi & Havia 2017, 17.)

### **Täysi omistusoikeustestamentti**

Testamentin tekijä antaa omaisuuden saajalleen yleensä täydet omistusoikeudet, jolloin saaja voi käyttää omaisuutta hyväkseen kaikin tavoin ja testamentata saamansa omaisuuden edelleen, mikäli testamentissa ei ole määrätty ns. toissijaisaajaa. Tällöin kyseessä on ns. täysi omistusoikeustestamentti. Tässä tapauksessa omaisuuden saajalle määrätään perintövero saadun omaisuuden arvosta. (Lakiopas 2018.)

### **Rajoitettu omistusoikeustestamentti**

Toinen tyypillinen tapa määrätä omaisuudesta, esimerkiksi sellaisten aviopuolisoiden kesken, joilla on yhteisiä lapsia, on testamentata ensin kuolleen puolison omaisuus leskelle omistusoikeudella ja määrätä omaisuus lopullisesti vasta leskenkin kuoltua lapsille toivomuksin, että lapset eivät lesken elinaikana vaatisi lakiosaansa. Leskelle omistusoikeuden saaminen verotuksesta huolimatta saattaa olla tärkeää esimerkiksi puolisoitten yritystoiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi tai

lesken taloudellisen turvallisuuden vuoksi lasten ollessa vielä alaikäisiä. Tällöin omaisuuden ensisaajana olevalle leskelle määrätään perintövero testamentilla saadusta omaisuudesta. Tällöin leski saa omistajan oikeudella käyttää omaisuutta hyväkseen, mutta hän ei kuitenkaan voi esimerkiksi tehdä uutta testamenttia testamentilla saamastaan omaisuudesta. Lapset puolestaan eivät vielä lesken eläessä joudu maksamaan perintöveroa, mikäli he eivät vaadi lakiosaansa. Näissä tapauksissa puhutaan usein ns. rajoitetuista omistusoikeustestamenteista, joissa ensisaajan oikeutta tehdä testamentti saamastaan omaisuudesta on rajoitettu toissijaissaajan turvaksi. (Lakiopas 2018.)

### **Elinikäinen käyttö- tai hallintaoikeus tiettyyn omaisuuteen**

Testamentilla määrätään edelleen, useimmiten verotuksellisista syistä, saajalleen ainoastaan elinikäinen hallinta- tai käyttöoikeus tiettyyn omaisuuteen, esimerkiksi kesämökkikiinteistöön, jonkun muun saadessa omistusoikeuden. Tällöin käyttöoikeuden saajalle ei tule perintöveroa lainkaan ja käyttöoikeuden saajan oikeus saattaa alentaa merkittävästi omistusoikeuden saajan perintöveroja. Tällaiset ns. hallinta- ja käyttöoikeustestamentit ovat yleensä suosittuja juuri verotuksellisista syistä puolisoitten kesken, joilla on yhteisiä lapsia. Tärkeää on kuitenkin huomattava, että hallinta- tai käyttöoikeustestamentit eivät käy kaikkeen omaisuuden kohdalla, esimerkiksi pankkitalletuksiin, koska leskellä ei ole mahdollisuutta vastoin omistajatahon suostumusta käyttää vapaasti tilivaroja koron ylittävältä osaltaan pelkästään käyttö- tai hallintaoikeuden perusteella. Myöskään käyttö- tai hallintaoikeustestamenteilla ei ole mahdollista loukata rintaperillisen oikeutta lakiosaansa. (Lakiopas 2018.)

Sama testamentti voi luonnollisesti sisältää vaikkapa kaikki edellä todetut määrästyypit.

Koska lähes puolet avioliitoista nykyisin päättyy avioeroon, on hyvin yleistä, että puoliset laativat testamentin. Testamentilla voidaan poistaa omien lasten mahdol-

listen aviopuolisoiden avio-oikeus perittävään omaisuuteen avioeron varalta, mikäli lapset eivät ole tehneet avioehtosopimusta avioliittoa solmiessaan. (Lakiopas 2018.)

### **3.8 Säätiö**

Jos halutaan, että omaisuus siirtyy tiettyyn tarkoitukseen kohdistuvaan hyväntekeväisyyteen, on helpointa ja yksinkertaisinta määrätä omaisuus testamentilla muulle hyväntekeväisyyttä toteuttavalle taholle tai suoraan haluamalleen järjestölle. Perinnönjättäjä voi tahtoessaan määrätä testamentilla myös säätiön perustamisesta ja säätiöön siirrettävästä omaisuudesta. Säätiöllä on oltava hyödyllinen tarkoitus, joka on kuvattava testamentissa. Suositeltavaa on myös määrätä henkilö, joka huolehtii säätiön perustamisesta. Tällainen testamenttimääräys käsitellään ensin tuomioistuimessa. Sieltä se siirtyy patentti- ja rekisterihallitukselle. Säätiön perustamista yksinkertaisempaa on määrätä nimikkorahaston perustamisesta. Usea olemassa oleva säätiö tarjoaa tähän mahdollisuuden ja auttaa testamentin laatimisessa. (Havia 2017b, 47.)

### **3.9 Yhteismetsä**

Suomessa yhteismetsiä on perustettu jo 1800-luvun lopulta alkaen ja vuoden 2017 alussa maassamme oli 386 yhteismetsää. Olemassa oleviin yhteismetsiin liittyminen ja perustaminen on yleistynyt viime aikoina. Yhteismetsien kokonaispinta-ala on kasvanut koko ajan ja se on jo lähes 700 000 ha. (Metsäkeskus 2018.)

Yhteismetsissä maassamme on noin 25 000 osakasta, ja viisi prosenttia yksityismetsien pinta-alasta kuuluu yhteismetsiin. Suurimassa yhteismetsässä eli Kuusamon yhteismetsässä on yli 90 000 hehtaaria, kun taas pienin yhteismetsä on alle 20 hehtaarin suuruinen. Kuusamossa, Sallassa ja Kemijärvellä ovat suurimmat yhteismetsät. Yhteismetsälain muutokset ovat tehneet helpoiksi yhteismetsiin liittymisen ja uusien yhteismetsien perustamisen. (Metsäkeskus 2018.)

Yhteismetsä voi tarjota toimivan ja hyvän ratkaisun moniin nykyaikaisen metsänomistuksen tavoitteisiin. Yhteismetsä on tilojen yhteinen alue, joka on tarkoitettu kestävän metsätalouden harjoittamiseen osakastilojen hyväksi. Yhteismetsät ovat yksityismaita, eikä niillä ole mitään julkisoikeudellista velvoitteita tai luonnetta. Yhteismetsälain mukaan yhteismetsää on ensi sijaisesti käytettävä kestävän metsätalouden harjoittamiseen. Kestävä metsätalous sisältää ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyuden. (Metsäkeskus 2018.)

Osakaskunta on erillinen oikeushenkilö. Yhteismetsän osakkaat tekevät päätöksen, miten he painottavat kestävän metsätalouden eri osa-alueita yhteismetsän alueiden käytössä. Yhteismetsän ylin päättävä elin on osakaskiinteistöjen omistajista koostuvan osakaskunnan kokous. Yhteismetsän osakkaina voi olla kuolinpesiä, yhtymiä, yhteisöjä ja yksityishenkilöitä. Osakkaan oikeudet ja äänivalta riippuvat osuuden koosta. Päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä. (Metsäkeskus 2018.)

Yhteismetsässä on monia etuja. Yhteismetsän verotus on alhaisempaa kuin yksityishenkilöiden metsäverotus. Puunmyynti ja muiden pääomatulojen vero on yhteismetsällä 26,5 % ja yksityishenkilöillä 30 % tai 34 %. Yhteismetsän osakkailleen jakama vuotuinen ylijäämä on osakkaille verotonta tuloa. Yhteismetsää hoidetaan metsäsuunnitelman mukaan. Suunnitelmallinen metsänkäyttö takaa tasaisen ja jatkuvan tuoton. Kun metsää hoidetaan suurempana yksikkönä, myyntipuulle saadaan parempi hinta ja hankinnoissa pienemmät yksikkökustannukset. Näin ollen yhteismetsän metsätalouden kannattavuus on korkea. Isossa yhteismetsässä virkistys- ja metsästysmahdollisuudet laajenevat. Perinnönjaossa on helpompi jakaa yhteismetsäosuuksia kuin ryhtyä pirstomaan metsätilaa pienemmiksi palstoiksi. (Maanmittauslaitos 2018.)

Metsätalouden pääomatulojen verotuksessa yhteismetsä saa samat edut kuin luonnollinen henkilö. Yhteismetsä voi tehdä tuloverolain mukaisen menovarauksen ja käyttää metsävähennystä. Yhteismetsän osakaskunnalla ei kuitenkaan ole oikeutta metsälahjavähennykseen tai yrittäjävähennykseen. (Kiviniemi & Havia 2017, 243.)

Yhteismetsään liittyy toiminnallisia- ja veroetuja, mutta sen hallinnon pyörittäminen on työläämpää kuin muun metsänomistuksen. Yhteismetsäosuudet voi myydä, lahjoittaa tai antaa perinnöksi. Yhteismetsän perustamisen sijaan mahdollista on myös liittää tila ennestään toimivaan yhteismetsään. Yhteismetsässä metsänsä voi jättää yhteisesti valittujen luottamushenkilöiden ja ammattilaisten hoitoon, ja yhteismetsästä kertyvä tuotto tilitetään osuuksien mukaisessa suhteessa osakkaan pankkitilille 1 - 2 kertaa vuodessa. (Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto 2018.)

### **Yhteismetsäomistus sopii lähes kaikille**

Yhteismetsä on tuottava ja vaivaton metsänomistusmuoto, joka sopii periaatteessa melkein kaikille metsää omistaville. Yhteismetsän osakkaana metsänomistaja jatkaa edelleen metsätalouden harjoittajana, mutta hän on siirtänyt hallintoon, puukauppaan ja metsänhoitoon liittyvät tehtävät yhteisesti valituille metsäammattilaisille ja luottamushenkilöille. Hän saa vastineeksi metsäomaisuudelleen taloudellisesti hyvää tuottoa ja varmistaa vuosittain tulevan vakaan ja varman tulovirran. Sukupolvenvaihdosta suunnittelevalle metsänomistajalle yhteismetsä on mietittävä vaihtoehto, sillä yhteismetsäosuuksien siirtäminen perillisille on helppoa. Samalla metsätilan säilyminen kokonaisena varmistetaan ja säilytetään perillisten siteet suvun metsään. (Maanmittauslaitos 2018.)

### **Erityispiirteitä**

Tavanomaisesta metsänomistuksesta yhteismetsä poikkeaa Maanmittauslaitoksen (2018) mukaan muun muassa seuraavilta osin: Yhteismetsä on erillinen verovelvollinen. Pääomatuloa verotetaan 26,5 %:n verokannalla. Yhteismetsän ylijäämästä jaettavat jako-osuudet ovat osakkaille verotonta tuloa eli osakkaiden ei tarvitse maksaa veroa yhteismetsästä saamistaan tuloista. Verotuksessa ovat käytössä ennakot ja kuukausittaiset alv-tilitykset. Yhteismetsällä on kirjanpitovelvollisuus ja jos liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa, yhteis-

metsällä on tilintarkastusvelvollisuus. Osuudet ovat osakkaiden vapaasti myytävissä tai pantattavissa, mutta osakaskunnalla voi olla yhteismetsän ohjesäännössä etuosto-oikeus. Osuuksilla on tavallisesti ohjesäännössä luovutusrajoitus, joka estää liian pienien yhteismetsäosuuksien muodostumisen. Osakaskunnan äänestyspäätöksissä on äänileikkuri, jolla turvataan pienosakkaiden vaikutusmahdollisuuksia päätöksenteossa. (Maanmittauslaitos 2018)

Yhteismetsä käyttää ja hoitaa metsiä tehokkaasti osakkaiden hyväksi. Toiminnasta säädetään yhteismetsälaissa-, ja yhteismetsälle hyväksytyssä metsäsuunitelmassa sekä ohjesäännössä. Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Savo Yhteismetsällä on tavoitteena yhteismetsään jo liitetyille- sekä myöhemmin liitetyille tiloille noin 4 % vuotuinen tuotto. Yhteismetsä maksaa verotettavasta tulostaan vuonna 2017 veroa 26,5 prosenttia, joten jos yhteismetsä pääsee 4,0 prosentin tuottotavoitteeseen, kaikille osakkaille maksetaan 2,94 % puhdas tuotto. Ylijäämä jaetaan osakkaille yhteismetsäosuuksien suhteessa. (Sahlman 2017, 20.)

## **4 SUKUPOLVENVAIHDOKSESSA HUOMIOON OTETTAVIA ASIOITA**

### **4.1 Luovutusvoittolaskelma**

Myyjä joutuu metsätilan kaupan yhteydessä tilan tekemään verottajalle luovutusvoittoveroilmoituksen. Luovutusvoittolaskelma tehdään verottajalle seuraavilla periaatteilla: Metsätilan myyntihinnasta vähennetään todellinen hankintameno (lahjavero, ostohinta tai perintöveroarvo). Tällöin luovutusvoittolaskelmassa voidaan vähentää myös kaikki tilan hankintaan ja myyntiin liittyvät kulut kuten lainhuudatuskulut, kauppakirjan tekokulut, kiinteistönvälittäjän palkkio varainsiirtovero, ym. (Metsäkeskus 2018.)

#### **Hankintameno-olettama**

Toinen vaihtoehto on vähentää tilan myyntihinnasta hankintameno-olettama. Tällöin ei kuitenkaan voida erikseen vähentää tilan myyntiin tai hankintaan tai liittyviä kuluja. Verovelvollisen on mahdollista valita itselleen edullisin vaihtoehto. Jos

metsätila on omistettu yli 10 vuotta, voidaan myyntihinnasta vähentää hankintameno-olettamana 40 prosenttia. Jos metsätila on omistettu alle 10 vuotta, voidaan metsätilan myyntihinnasta vähentää hankintameno-olettamana 20 prosenttia. Valtiolle, kunnalle tai kuntayhtymälle myydessä voidaan todellisen hankintamenon vaihtoehtona käyttää 80 prosentin suuruista hankintameno-olettamaa. Mikäli myytävä metsätila on ollut oikeutettu metsävähennykseen ja metsätilan myyjä on jo käyttänyt metsävähennystä, lisätään käytetty metsävähennys luovutusvoittoon tai vähennetään luovutustappiosta. Lisäys kuitenkin voi olla maksimissaan 60 prosenttia myytävän metsätilan hankintamenosta. Jos lahjansaaaja myy lahjana saamansa tilan ennen kuin lahjoituksesta on kulunut vuosi, pidetään hankintamenona lahjanantajan hankintamenoa. Mikäli luovutusvoittoa syntyy, joutuu luovutusvoitosta maksamaan pääomatulojen veroa. Myytäessä metsäpalsta luonnonsuojelualueeksi (ELY-keskus) on se kokonaan vapautettu luovutusvoittoverosta. (Metsäkeskus 2018.)

### **Luovutustappio**

Metsätilan myynnissä voi tulla myös luovutustappiota. Vuoden 2016 alusta lähtien syntynyt luovutustappio on mahdollista vähentää saman verovuoden tai viiden seuraavan verovuoden luovutusvoittojen lisäksi myös muista pääomatuloista (Metsäkeskus 2018).

### **Metsätilan omistajanvaihdos kauppana**

Metsätilan kauppa on vapautettu kokonaan luovutusvoittoverosta lähisukulaiskaupoissa, jos kaikki seuraavat ehdot täyttyvät:

- Kyseessä on metsätilan myyjän maatalouteen tai metsätalouteen kuuluvan kiinteän omaisuuden myynti (pellon tai metsän myynti)
- Metsätilan ostajana on yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa myyjän lapsi tai tämän rintaperillinen tai myyjän sisar, veli, sisar- tai velipuoli
- Omaisuus on ollut yhteensä yli 10 vuotta metsätilan myyjän tai hänen ja sellaisen henkilön omistuksessa, jolta hän on saanut vastikkeettomasti eli lahjana, perintönä tai avio-oikeuden nojalla
- Myyjä on harjoittanut kaupan kohteena olevalla tilalla metsätaloutta

- Verottamatta jäänyt luovutusvoittovero otetaan huomioon ostajan luovutusvoiton laskennassa, jos ostaja luovuttaa (= myy) kiinteistön edelleen ennen viiden vuoden aikarajaa.

Erityisen tarkkana luovutusvoittoveron vapautuksen kanssa on oltava silloin, kun tehdään omistusjärjestelyjä kuolinpesissä. (Metsäkeskus 2018.)

## 4.2 Hallintaoikeus

### Hallintaoikeuden merkitys

Metsänomistukseen kuuluu sekä hallinta- että omistusoikeus. Hallintaoikeudesta käytetään usein myös termiä käyttöoikeus. Metsäkiinteistöjen osalta näillä termeillä ei käytännössä ole eroa. Omistusoikeudesta erotettuja hallintaoikeuksia voi muodostua eri tavoin ja niitä olla hyvin erilaisia. Erotettaessa hallintaoikeus muulle kuin omistajalle, jää omistajalle oikeus omistaa metsäkiinteistö, mutta ei käyttää sitä. Hallintaoikeuden haltijalla on oikeus harjoittaa metsässä tuloa tuottavaa toimintaa ja saada siitä syntyvä tuotto, jollei luovutuskirjassa ole muuta mainittu. (Kiviniemi & Havia 2017, 98.)

Toisinaan omistajalla ja hallintaoikeuden haltijalla on erilaisia näkemyksiä metsän hallintaoikeuden sisällöstä. Vallitsevan käsityksen mukaan metsän hallintaoikeus tarkoittaa hyödyntää metsänkasvua vastaava euromääräinen tuotto, jos asiaa ei selkeästi ole pystytty muuta osoittamaan. (Kiviniemi & Havia 2017, 99.) Hallintaoikeus ei ole hyvä vaihtoehto, sillä näin toimiessa ei operatiivinen omistaja vaihdu (Partanen 2017). Suurena riskinä on pidettävä hallintaoikeuden haltijan sairastumista vakavasti. Esimerkiksi jos hallintaoikeuden haltija saa esim. aivoinfarktin, miten silloin on toimittava, jotta metsänhoito voi toteutua. Tämä voidaan välttää edunvalvontavaltuutuksella. (Soikkeli 2017.)

Hallintaoikeuden sisältö on lainsäädännössä kuvattu perintökaaren 12. luvussa. Näitä periaatteita noudatetaan muissakin tilanteissa kuin testamentilla saadussa käyttöoikeudessa. Hallintaoikeuden haltijalla on metsälain mukaan pääsääntöisesti vastuu hakkuun jälkeisestä metsän uudistamisesta. (Kiviniemi & Havia 2017, 99.)



Hallintaoikeuden sisältö kuvataan Perintökaaren 12 luvussa: *”Sillä, joka testamentilla on saanut käyttöoikeuden omaisuuteen, on oikeus hallita sitä ja saada sen tuotto. Omaisuutta hallitessaan hänen on otettava varteen myös omistajan oikeus ja etu. Muuhun omaisuuteen älköön sekoitettako, ellei sen tarkoituksenmukainen käyttö anna siihen aihetta. Käyttöoikeuden haltijan on vastattava omaisuudesta johtuvista tarpeellisista kustannuksista, jotka ovat sen laatuksia, että ne on suoritettava hänen hallinta-aikanaan saatavalla tuotolla.”*

Testamenttiin perustuvaa käyttöoikeutta ei saa luovuttaa muille. Tästä on syytä määrätä erikseen muissa hallintaoikeuden pidätys- ja luovutustilanteissa. Hallintaoikeuden pidättäminen on ollut melko yleinen tapa alentaa saajan lahjaveroa kiinteistöjen lahjoituksissa. Sen soveltavuus on harkittava tarkkaan. Hallintaoikeus on kiinteistönomistajalle rasite, joka estää saamasta tuloa metsästä, vaikeuttaa omistajien asemaa, voi kaventaa verovähennysmahdollisuuksia, vaikeuttaa muita myöhempiä omistusjärjestelyjä ja voi vaikeuttaa kiinteistön myyntiä kolmannelle osapuolelle. (Kiviniemi & Havia 2017, 100.)

Jos hallintaoikeuden eriyttämiseen päädytään, on järkevää kirjata hallintaoikeus ainakin silloin, jos hallintaoikeuden haltija ja omistaja ovat toisilleen vieraita. Kirjaamista haetaan erityisen oikeuden kirjaamisena Maanmittauslaitoksesta. Näin hallintaoikeuden haltijan oikeudet turvataan. Kirjaamismaksu on 129 € (vuonna 2017). Testamenttiin perustuvaa hallintaoikeus merkitään vallintarajoituksena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lainhuudon yhteydessä, sitä ei kirjata erityisenä oikeutena. (Kiviniemi & Havia 2017, 100.)

### **Hallintaoikeuden pidättäminen ja lahjoittaminen**

Hallintaoikeus voidaan lahjoittaa, pidättää tai testamentata eliniän kestäväksi tai määräaikaisena. Metsänomistaja voi lahjoittaessaan metsäomaisuutta tai kiinteistön kaupassa pidättää itsellään hallintaoikeuden merkitsemällä asian luovutuskirjaan. Ennen hallintaoikeuden eriyttämistä on tärkeää tiedostaa, mitä vaikutuksia sillä on hallintaoikeuden haltijalle ja omistajalle. (Kiviniemi & Havia 2017, 100.)

Hallintaoikeuden haltija katsotaan Verohallinnossa tilan metsätalouden harjoittajaksi ja siten häntä verotetaan hallintaoikeuden nojalla tulevasta tuotosta. Sen sijaan hallintaoikeuden saantoa ei veroteta lahjaverotuksessa, eikä siitä tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, vaikka sen hankkisi ostamalla. Jos hallintaoikeus on pidätetty tai luovutettu määräajaksi, se palautuu omistajalle määräajan päätyessä ilman saantoon liittyvää veroseuraamusta. Saman on tulkittu koskevan määräaikaisen hallintaoikeuden raukeamista ennen aikaisesti sen haltijan kuoltua. (Kiviniemi & Havia 2017, 100 - 101.)

Jos eliniäksi pidätetyn hallintaoikeuden suhteen tullaan toisiin ajatuksiin ja se luovutetaan elinaikana ja halutaan siirtää hallintaoikeus omistajalle ennenaikaisesti, seuraa tästä omistajalle luovutus- tai lahjavoiton vero. Jos omistaja maksaa hallintaoikeudesta luopuvalle hallintaoikeuden sen hetkisen arvon, luopuja voi joutua maksamaan siitä luovutusvoiton veroa. Jos hallintaoikeus on erotettu metsäoikeudesta, ei näitä vähennysoikeuksia pystytä hyödyntämään lainkaan. Lahjaverovollisuus tulee omistajalle, jos hallintaoikeuden haltija luopuu oikeudestaan vastikkeetta. Hallintaoikeuden haltijalla ei ole metsäverotuksessa oikeutta käyttää metsävähennystä eikä metsälahjavähennystä. Poikkeuksen muodostaa tilanne, jossa omistajalla on hallinnassaan ja omistuksessaan muuta metsämaata. Saalessaan tästä metsästä tuloa omistajalla on oikeus käyttää itsellään olevaa metsävähennys- ja metsälahjavähennysoikeutta myös hallintaoikeuden kohteena olevasta tilasta saatua. Metsävähennyksen käyttö edellyttää, että kyseiset tilat kuuluvat metsävähennysjärjestelmään. Metsälahjavähennyksen käyttö voi olla hallintaoikeustilanteissa vaikeaa, koska vähennys on käytettävissä vain 15 vuotta. Hallintaoikeuden eriyttäminen alentaa metsätilan arvoa ja näin lahja- ja perintöverotusta. Omistusoikeuden saaja maksaa lahja- tai perintöveroa saannosta siten, että kiinteistön käyvästä arvosta vähennetään ensin hallintaoikeuden arvo. Näin menetellään myös muidenkin pidätettyjen tai eriytettyjen nautintaoikeuksien tai etuuksien kohdalla. Arvoa alentava vaikutus yltää luonnollisesti myös kiinteistökauppaan alentaen kaupan kohteen käypää arvoa. Tällöin esimerkiksi lähiomaisten välinen kauppa on mahdollista tehdä hyvinkin pienestä summasta

ilman merkittäviä veroseuraamuksia. Toisella puolella vaakakupissa painaa vahvasti se, että ostaja ei pääse hyödyntämään metsää. (Kiviniemi & Havia 2017, 101 - 102.)

Hallintaoikeuden arvon laskenta määritellään Perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 10. §:ssä. Jos hallintaoikeus luovutetaan yhteiseksi, sen arvo lasketaan nuoremman saajan mukaan. Elinikäisen hallintaoikeuden arvo lasketaan kertomalla luovutetun omaisuuden vuositulo hallintaoikeuden saajan iän mukaisella kertoimella. (Kiviniemi & Havia 2017, 102.)

Metsän luovutuksessa on mahdollista pidättää hallintaoikeus, jolloin metsän omistus siirtyy uusille omistajille tai uudelle omistajalle, mutta metsän hallintaoikeus jää luopujille. Hallintaoikeuden pidätys voi olla määräaikainen tai elinikäinen. Hallintaoikeuden arvo vähennetään tilan käyvästä arvosta ja siten käytetty kauppahinta tai lahjaverot alenevat.

- **Hallintaoikeudesta** voidaan määrätä myös testamentissa. Pelkän hallintaoikeuden saaminen lahjan tai testamentin kautta ei aiheuta saajalle veroseuraamuksia.
- **Hallintaoikeuden** pidättäminen sopii esimerkiksi tilanteisiin, jossa metsätilan vastaanottajat ovat alaikäisiä tai opiskelijoita. Samoin menettely sopii tilanteisiin, joissa luopuja on vielä suhteellisen nuori, ja haluaa itse tehdä vielä töitä metsässä. Jos tilalla on jäljellä käyttämätöntä metsävähennysoikeutta, ei hallintaoikeuden haltija voi hyödyntää sitä, koska metsävähennysoikeuden käyttö on sidottu omistajuuteen.
- **Hallintaoikeuden** pidättäminen sopii hyvin ei-tuotannollisen omaisuuden (esimerkiksi kesämökit) omistajanvaihdoksiin. Tällöin käytettävä tuotto prosentti on kolme prosenttia.
- **Hallintaoikeuden** haltija on varsinainen metsätalouden harjoittaja, eli hän saa puukauppatulot, maksaa metsänhoitokulut ja metsäverot. Hallintaoikeuden haltijalla on oikeus hakata metsää vuotuisen kasvun arvon verran, mutta hän ei saa alentaa metsäomaisuuden arvoa "ylihakkuilla". Tilan käyvän arvon on oltava hallintaoikeuden päättymishetkellä vähintään sama kuin hallintaoikeuden alkamishetkellä.
- **Hallintaoikeuden** haltijalla on oikeus olla suostumatta kiinteistön myyntiin.

(Metsäkeskus 2018.)

Metsän todellinen vuositulo on vaikeaa määritellä. Siksi yleensä käytetään Verohallinnon ohjeen mukaista laskennallista vuosituottoa, joka lasketaan kertomalla

luovutetun metsän käypä arvo 5 %:n tuottokertoimella. (Kiviniemi & Havia 2017, 103.) Näin saadulla prosentilla alennetaan metsän käypää arvoa. Esimerkiksi 65-vuotiaan lahjoittajan metsätilan käypää arvoa alennetaan elinikäisen hallintaoikeuden pidätyksen vuoksi 40 prosentilla ( $8 \times 5 \% = 40 \%$ ). (Metsäkeskus 2018.) Taulukossa 6 on esitetty elinikäisen hallintaoikeuden pidätyksessä käytettävä lahjoittajan ikä ja kertoimet.

Taulukko 6. Elinikäisen hallintaoikeuden pidätyksessä käytettävä ikäkerroin (Metsäkeskus 2017)

Lahjoittajan ikä, vuotta	Kerroin
Alle 44	12
45 - 52	11
53 - 58	10
59 - 63	9
64 - 68	8
69 - 72	7
73 - 76	6
77 - 81	5
82 - 86	4
87 - 91	3
92 ja yli	2

### Esimerkki elinikäisestä hallintaoikeudesta

Lahjoitetaan 30 ha:n metsätila lapselle käypä arvo 100 000 €. 72-vuotias lahjoittaja pidättää itsellään elinikäisen hallintaoikeuden.

- Lahjoittajan ikäkerroin on 7.
- Metsänlaskennallinen tuotto on 5 % sen arvosta eli 5 000 €/v.
- Elinikäisen hallintaoikeuden käypä arvo =  $7 \times 5\,000 \text{ €} = 35\,000 \text{ €}$ .
- Lahjavero lasketaan 65 000 €:sta = 5 900 €. (Ilman hallintaoikeuden pidätystä 10 100 €)

(Havia 2017a, 16.)

Määrävuosiksi luovutetun tai pidätetyn hallintaoikeuden arvo lasketaan perintö- ja lahjaverolain 10. §:n mukaan siten, että hallintaoikeuden kesto kerrotaan tuotolla

eli yleensä 5 % metsätilan arvosta. Hallintaoikeuden kestoksi katsotaan alkamisvuoden jälkeiset täydet vuodet. Tästä saatu arvo pääomitetaan hallintaoikeuden nykyarvoksi 8 %:n korkokannalla. Omaisuuden luovuttajan ei ole mahdollista pitää itsellään määräaikaista hallintaoikeutta siten, että pääomistuskoroin olisi suurempi kuin hänen ikäkertoimensa. Esimerkiksi 70-vuotiaalla ikäkerroin on taulukon mukaan 7, ja jo 11 vuodeksi pidetyn määräaikaisen hallintaoikeuden pääomistuskoroin on 7,14. (Kiviniemi & Havia 2017, 104.) Taulukossa 7 on esitetty määräaikaisen hallintaoikeuden pidätyksen pituus vuosina ja diskonttauskerroin.

Taulukko 7. Määräaikaisen hallintaoikeuden pidätyksessä käytettävä ikäkerroin (Metsäkeskus 2017).

Hallintaoikeuden pidätyksen pituus, vuotta	Diskonttauskerroin
5	3,99
10	6,71
15	8,56
20	9,82

### Esimerkki määräaikaisesta hallintaoikeudesta

Lahjoitetaan 30 ha:n metsätila lapselle, käypä arvo 100 000 €. 72-vuotias lahjoittaja pidättää itsellään hallintaoikeuden 10 vuodeksi.

- Metsän laskennallinen tuotto on 5 % sen arvosta eli 5 000 €/v.
- Lahjoituksessa käytettävä kerroin 6,71.
- Määräaikaisen hallintaoikeuden käypä arvo =  $6,71 \cdot 5\,000\text{ €} = 33\,550\text{ €}$ .
- Lahjavero lasketaan 66 450 €:sta = 6 068 €. (Ilman hallintaoikeuden pidätystä 10 100 €).

(Havia 2017a, 16).

Määräaikaisen hallintaoikeuden pidättämisen diskonttauskerroin ei voi kuitenkaan olla suurempi kuin saman henkilön elinikäisen hallintaoikeuden pidättämisen kerroin. Jos metsätilan omistajanvaihdoksessa päädytään hallintaoikeuden pidättämiseen, tulisi hallintaoikeuden pidätyksessä olla motiivina myös muutkin asiat kuin pelkkä verojen alentaminen, koska hallintaoikeuden pidättämisestä seuraa haittoja myös seuraavissa tilanteissa:

- Metsänomistaja ei voi vähentää omia metsätalouden kulujaan verotuksessa (esim. matkakulut), koska metsäveroilmoituksessa vähennetään vain hallintaoikeuden haltijan metsätalouden kulut. Metsänomistajalla ei ole myöskään hankintatyön verovapautta, jos hallintaoikeus on pidätetty.
- Hallintaoikeuden haltija ei voi käyttää metsävähennystä sen metsätilan osalta, jolla toisella henkilöllä on omistusoikeus. Metsänomistajakaan ei voi käyttää metsävähennystä ennen kuin metsän hallintaoikeus on siirtynyt hänelle.
- Jos hallintaoikeuden haltija menettää oikeustoimikelpoisuutensa esimerkiksi sairauden takia, joudutaan hakkuiden ja metsänhoitotöiden toteuttamiseen hakemaan maistraatin lupa.
- Hallintaoikeuden pidättäminen passivoi uutta omistajaa.

Elinikäisestä hallintaoikeudesta voidaan myös luopua myymällä hallintaoikeus tai lahjoittamalla hallintaoikeus metsän omistajalle. Tällöin kyseessä on irtaimen omaisuuden kauppa tai lahjoitus. Lahjoitetun hallintaoikeuden arvo lasketaan metsäomaisuuden käyvän arvon ja elinikäisen hallintaoikeuden pidättämiseen liittyvien kertoimien avulla. (Metsäkeskus 2018.)

### **Hallintaoikeudesta luopuminen ja sen päättyminen**

Metsänomistajan suunnitellessa omistusjärjestelyjä, hallintaoikeus voi olla eriytetty toiselle. Ensimmäisenä asiana on tällöin pohdittava, pitäisikö hallintaoikeus siirtää ensin omistajalle. Yleensä on järkevää tehdä niin, koska eriytetty hallintaoikeus voi haitata paljon suunniteltuja järjestelyjä. Omistusoikeudesta eriytetty hallintaoikeus ei siis periydy muun omaisuuden mukana. Eliniäksi pidätetty hallintaoikeus siirtyy metsän sen hetkiselle omistajalle hallintaoikeuden haltijan kuollessa. Kuolemantapauksesta johtuvasta hallintaoikeuden siirtymisestä ei tule veroseuraamuksia. (Kiviniemi & Havia 2017, 105 - 106.)

Usein vanhemmat pidättävät hallintaoikeuden yhteisesti, jolloin se toisen kuoltua siirtyy kokonaan leskelle. Jos hallintaoikeus on saatu jaettuna tai pidätetty, siirtyy hallintaoikeus omistajalle ensiksi kuolleen hallintaoikeuden osalta. Tämän jälkeen omistaja ja leski harjoittavat yhdessä metsätaloutta. Leskelle jää oikeus puoleen omaisuuden tuotosta, mikäli hallintaoikeus oli jaettu tasan. (Kiviniemi & Havia 2017, 106.)

Sen, joka on saanut hallintaoikeuden tai pidättänyt sen itselleen, ei ole mahdollista siirtää sitä muille kuin omistajalle ilman omistajan suostumusta. Jos määräajaksi tai eliniäksi saadusta hallintaoikeudesta luovutaan ennen sen sopimuksen mukaista päättymistä, luopuminen tehdään yleensä omistajan hyväksi. Hallintaoikeudesta on luovuttava kirjallisesti. Kaupanvahvistajaa ei tarvita, koska hallintaoikeus ei ole kiinteää omaisuutta. (Kiviniemi & Havia 2017, 106.)

Jos luopumiskirjassa ei ole sovittu vastikkeesta, jonka omistaja maksaa, tulee omistajalle luopumisen seurauksena lahjaveroseuraamus hallintaoikeuden luopumishetken arvon mukaisena. Omistajan pitää tehdä luopumisesta johtuvasta hallintaoikeuden saannosta lahjaveroilmoitus. Ikäkerroin katsotaan luopujan iän mukaan. (Kiviniemi & Havia 2017, 106.)

Tehtäessä sopimus, jossa omistaja maksaa luopujalle hallintaoikeuden arvon, lahjaveroseuraamusta ei tule. Luovutusvoitto lasketaan luovutusvoiton verotuksen säännösten mukaisesti ja käyttäen hankintameno-olettamaa. Luopujalle tulee kuitenkin yleensä maksettavaksi luovutusvoiton veroa. Kattavaa oikeuskäytäntöä asiasta ei kuitenkaan ole. (Kiviniemi & Havia 2017, 106.)

Leskellä on kaikissa tilanteissa oikeus pitää jäämistöön kuuluva asunto tai jakamattomana hallinnassaan yhteisenä kotina käytetty, ellei hänellä itsellään ole sellaista. Lesken hallintaan jää aina myös puolisoitten tavallinen asunto- ja taimisto. Lesken hallintaoikeus on tältä osin vahvempi kuin perillisen lakiosaoikeus. Tällaisen, niin sanotun heikon hallintaoikeuden alaisen omaisuuden rintaperilliset saavat kuitenkin halutessaan jakoon. Eloanjääneellä puolisoilla on elinikäinen hallintaoikeus myös muuhun puolison jäämistöön, kuten metsäpalsataan. Kun jako on lainvoimainen, niin hallintaoikeus päättyy. Lakimääräinen hallintaoikeus koskee vain 1.9.1983 tai sen jälkeen kuolleen henkilön jäämistöä. (Kiviniemi & Havia 2017, 118 - 119.)

### 4.3 Edunvalvontavaltuutus

Edunvalvontavaltuutuksen avulla henkilön on mahdollista varautua toimintakyvyttömyyteensä ja valtuuttaa valitsemansa henkilön huolehtimaan muiden asioitensa lisäksi puukaupoista, metsien hoidosta ja omistajanvaihdosasioitten loppuun saattamisesta, jos oma toimintakyky ei enää riitä. Tämä on usein parempi ratkaisu kuin holhoustoimilain antamin valtuuksin toimivan edunvalvojan hakeminen, koska viimeksi mainittu ei saa myydä päämiehensä omaisuutta tai lahjoittaa lähiomaisellekaan kuin käyvästä hinnasta. Lisäksi edunvalvojan on haettava puukauppoihin maistraatin lupa, mikä viivästyttää kauppvoja, tekee ne vaikeasti ennustettavaksi ja tuo lisätyötä ja kustannuksia. Edunvalvontavaltuutus tehdään testamentin tapaan. Valtakirjalla henkilö (valtuuttaja) nimeää valtuutetun hoitamaan asioitaan. Valtuutetun ja sijaisen pitää suostua tehtävään. Valtuutetulle kannattaa määrätä jäävitön sijainen ainakin niihin tilanteisiin, joissa sukupolvenvaihdosjärjestelyt saattavat koskea valtuutettua itseään tai lähipiiriä. (Kiviniemi & Havia 2017, 44.)

Valtuuttaja määrittelee asiat, jotka valtuutus kattaa. Hän voi oikeuttaa valtuutetun huolehtimaan puukauppojen ja metsätalouden lisäksi muistakin taloudellisista asioistaan kuin omistajanvaihdoksista. Valtuus voidaan antaa myös valtuutettua itseään koskevista asioista, kuten terveyden- ja sairaanhoidosta huolehtimisesta. Valtuuttaja voi itse myös määritellä, miten valtuutetun toimintaa valvotaan. (Kiviniemi & Havia 2017, 44.)

Esimerkiksi jaksottamalla lahjoitukset kolmivuotiskausittain on yleinen ja laillisesti käytetty verosuunnittelutapa ja edunvalvontavaltakirjassa olevan yksilöidyn valtuutuksen nojalla valtuutetun on mahdollista ryhtyä tämän tyyppisiin toimenpiteisiin. On myös mahdollista antaa valtuus myydä kiinteistö määrätyille tahoille alimpaan lahjaverottomaan kauppahintaan, käypään hintaan ja lahjaluontoisellakin kaupalla. Valtuus kiinteistön lahjoittamiseen on myös mahdollinen. Annettaessa valtuudet lahjoituksiin, on yksilöitävä lahjoituksen kohde, lahjan saaja ja lahjan antamisen ajankohta. On myös mahdollista ilmoittaa ne perusteet, joiden mukaan nämä seikat määräytyvät, jos ne ovat yksiselitteisesti todettavissa. Valtakirjassa



voi olla esimerkiksi valtuus lahjoittaa kaikelle valtuuttajan lahjoitushetkellä elossa oleville lapsenlapsille niin usein käteisvaroja ja niin paljon kuin se on mahdollista ilman lahjaveroseuraamusta. Myös valtuus perinnöstä luopumiseen on mahdollinen, mutta tämänkin osalta on syytä yksilöidä, keneltä tai keiltä tulevaa perintöä tarkoitetaan. Perinnöstä luopuminen on tuloksellisimmista ja yksi tärkeimmistä verosuunnittelukeinoista, mutta valtuutetun on mahdoton tehdä sitä, ellei asiaa ole mainittu edunvalvontakirjassa. (Kiviniemi & Havia 2017, 44 - 45.)

Edunvalvontavaltakirjassa voi antaa valtuutetulle valtaa muun ohella myydä harkintansa mukaan, maistraatilta lupaa hakematta, päämiehensä kiinteistöltä puus-toa sekä tehdä ja teettää harkintansa mukaan metsänhoito- ja muita kiinteistöjen hoidon kannalta tarpeellisia töitä. Valtuutettu ei ole yleensä kuitenkaan velvollinen tekemään toimenpiteitä, joihin hänellä on toimivalta, jos hän katsoo, etteivät ne vallitsevissa oloissa vastaa enää päämiehen tarkoitusta tai etua. Edunvalvontavaltakirjassa valtuutetulle voidaan siis antaa oikeus antaa lahjoja päämiehensä omaisuudesta valtakirjassa määrätyle taholle ja tehdä vastikkeellisia kauppia. Käytössä olevan tulkinnan mukaan valtuutettu ei ole velvollinen perustelemaan ratkaisujaan omaisuuden mahdollisille saajille, eivätkä he voi vaatia esimerkiksi kaupalla tai kanteella lahjoituksen toteuttamista. (Kiviniemi & Havia 2017, 45.)

Valtuutus on lainvoimainen vasta, kun maistraatti on vahvistanut sen. Vahvistamisista on mahdollista pyytää, kun valtuuttaja ei kykene hoitamaan asioitaan. Vahvistaminen useimmiten edellyttää lääkärintodistusta valtuuttajasta. Valtuutetun pitää tehtävänsä ryhtyessään antaa maistraatille luettelo niistä valtuuttajan ve-loista ja varoista, joita valtuutus hänet oikeuttaa hoitamaan. Maistraatti valvoo valtuutetun toimintaa ja tarvittaessa voi pyytää valtuutetulta selvitystä valtuuttajan asioitten hoitamisesta. (Kiviniemi & Havia 2017, 45 - 46.)

#### **4.4 Alaikäinen tai muu vajaavaltainen omistaja**

##### **Edunvalvonta**

Vajaavaltaisia ovat ne täysi-ikäiset henkilöt, jotka on julistettu vajaavaltaisiksi ja alle 18-vuotiaat. He tarvitsevat edunvalvojan asioidensa hoitamiseen. Huoltajat

ovat alaikäisen edunvalvoja. Muun edunvalvojan määrää hakemuksesta kärjäoikeus tai maistraatti. Edunvalvonnan tarve ulottuu myös edellä mainittua laajemmalle. Laki holhoustoimesta (442/1999) määrittää holhoustoimen tarkoituksesi valvoa niiden henkilöiden etua ja oikeutta, jotka eivät vajaavaltaisuuden, sairauden, poissaolon tai muun syyn vuoksi voi itse pitää huolta taloudellisista asioistaan. (Kiviniemi & Havia 2017, 171.)

Täysi-ikäiselle edunvalvojan määrääminen ei tarkoita toimintakelpoisuuden menettämistä. Kärjäoikeudella on mahdollisuus erikseen rajoittaa henkilön toimintakelpoisuutta tietyissä asioissa, jos henkilö toimii oman etunsa vastaisesti tai jos sellaiseen toimintaan on olemassa ilmeinen vaara. Kärjäoikeus voi esimerkiksi päättää, että henkilöllä ei ole oikeutta myydä tai lahjoittaa metsäomaisuuttaan tai ottaa velkaa. Toimintakelpoisuutta ei saa rajoittaa enempää kuin henkilön itsensä suojaamiseksi on tarpeen. (Kiviniemi & Havia 2017, 171-172.)

On harvinaista rajoittaa toimintakelpoisuutta. Edunvalvoja ja hänen päämiehensä toimivat useimmiten sovussa. Käytännössä edunvalvonnassa olevat henkilöt ovat harvoin edes niin hyvässä kunnossa, että haluavat tai kykenevät toimimaan aktiivisesti omissa taloudellisissa asioissaan. (Kiviniemi & Havia 2017, 172.)

Kärjäoikeus yleisesti voi rajoittaa henkilön toimintakelpoisuutta ja hänelle määrätä edunvalvojan. Jos tämä ei anna suojaa riittävästi, voidaan henkilö julistaa vajaavaltaiseksi. Vajaavaltaiseksi julistetulta ei ole kelpoisuutta tehdä päteviä oikeustoimia ja oikeus hallita omaisuuttaan, jollei laissa toisin ole määrätty. (Kiviniemi & Havia 2017, 172.)

Huoltajat toimivat yleensä alaikäisen edunvalvojana. Jos molemmat alaikäisen vanhemmat ovat elossa ja huoltajia, ovat he yhdessä myös edunvalvoja, jolloin heidän on tehtävä yhdessä edunvalvontaratkaisut. Avioerotilanteessa lapsen huoltajaksi on voitu määrätä vain toinen vanhemmista, joka toimii silloin yksin lapsen edunvalvojana. Kun lapsi täyttää 18 vuotta, alaikäisyyteen perustuva edunvalvonta päättyy. Maistraatti selvittää ilmoituksen tai hakemuksen perusteella, tarvitseeko henkilö edunvalvontaa. (Kiviniemi & Havia 2017, 171.)

## Edunvalvoja metsäasioissa

Yhteismetsän, kuolinpesän ja yhtymän hallintoon osallistuu vajaavaltaisen puolesta hänen edunvalvojansa. Tilanteessa, joissa sisaruksilla on yhteinen edunvalvoja, hänellä on valta edustaa heitä kaikkia. (Kiviniemi & Havia 2017, 173.)

Edunvalvoja ja päämies voivat olla osakkaana samassa yhteisomistuksessa. Tästä ei tule ongelmia, elleivät heidän etunsa joudu ristiriitaan. Esimerkkinä eturistiriidasta on kuolinpesän jako, jos pesän osakkaina ovat sekä huoltaja ja hänen alaikäinen lapsensa. Tällaisesta tilanteesta maistraatille on ilmoitettava, se ryhtyy toimenpiteisiin edunvalvojan sijaisen määräämiseksi. (Kiviniemi & Havia 2017, 173.)

Kuolinpesässä, jossa osakkaana on vajaavaltainen, tehdään yhteishallintosopimus, sopimuksen laatimiseen tarvitaan maistraatin lupa. Kun alaikäinen tulee kuolinpesän osakkaaksi, maistraatille on toimitettava jäljennös perukirjasta kuukauden kuluessa siitä, kun perunkirjoitus on toimitettu. Alaikäisen huoltajan ollessa saman kuolinpesän osakas, on perunkirjoitukseen mennessä haettava edunvalvojan sijaista maistraatista. Useasti määräystä ei ole mahdollista saada ajoissa, muttei sen katsota estävän perunkirjoitusta. Edunvalvojan päätösvalta on rajoitettu muissakin tietyissä toimenpiteissä. Näihin toimenpiteisiin täytyy hakea maistraatin lupa. Puukauppojen tekeminen kuuluu näihin toimenpiteisiin. Lupa käytännössä on mahdollista hankkia metsäsuunnitelman perusteella samalla kertaa kaikkiin metsäsuunnitelmassa esitettyihin hakkuisiin. (Kiviniemi & Havia 2017, 173.)

Jos vanhemmat lahjoittavat kiinteää omaisuutta alaikäiselle lapselleen, edunvalvojan sijaisen on otettava lahjoitettu omaisuus vastaan, jotta lahjoitus olisi pätevä. Muitakin tilanteita on holhoustoimilaissa, joissa edellytetään edunvalvojalle sijaista. Jos lapsen koko varallisuuden määrä omaisuuden jälkeen ylittää 20 000 euroa, on edunvalvojan oma-aloitteisesti ilmoitettava maistraatille alaikäisen saamasta omaisuudesta. Saadusta omaisuudesta on annettava luettelo maistraatille

kuukauden kuluessa omaisuuden saamisesta, jollei maistraatti erikseen ole antanut muuta määräaikaa. Alaikäinen ei voi toimia yksin kaupan osapuolena ja kiinteistökauppaan hänen edunvalvojansa tarvitsee maistraatin luvan. Edunvalvoja ei voi itse toimia kaupan toisena osapuolena. Tällöin on oltava määräys edunvalvojan sijaisesta. Samat säädökset koskevat muitakin edunvalvonnassa olevia kuin alaikäisiä. (Kiviniemi & Havia 2017, 174 - 175.)

15 vuotta täyttänyt alaikäinen saa itse määrätä siitä, minkä hän on omalla työllään ansainnut. Alaikäinen, joka on 15 vuotta täyttänyt, voi esimerkiksi tehdä hankintahakkuuta, vaikka hänen edunvalvojansa tekee puukauppasopimuksen. Ansaitsemansa hankintatyötulon saa hän käyttää haluamallaan tavalla. Lisäksi hänellä on oikeus tehdä muitakin olosuhteisiin nähden merkitykseltään vähäisiä ja tavanomaisia oikeustoimia. Edunvalvojan on huolehdittava, että hän käyttää päämiehen varoja vain päämiehen hyväksi ja pitää päämiehensä varat erillään omista varoistaan. Hänen täytyy tehdä toiminnastaan tili maistraatille. Tähän ei vaikuta se, onko päämies täysi-ikäinen vai alaikäinen. Vahvistetun edunvalvontakirjan nojalla toimivalle valtuutetulle on voitu antaa edunvalvontavaltuutuksessa enemmän valtuuksia kuin mitä edunvalvojalla on holhoustoimilain nojalla. (Kiviniemi & Havia 2017, 175.)

#### **4.5 Vaikutukset julkisiin etuuksiin**

Kiviniemen ja Havian (2017, 34) mukaan metsätilan omistus voi vaikuttaa ainakin seuraaviin julkisiin etuuksiin:

- yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) mukaiseen asumistukeen
- työttömyysturvalain (1290/2002) mukaiseen työmarkkinatukeen
- opintotukilain (65/1994) mukaiseen opintorahaan.

Edellä mainitut ja niiden nojalla alemman asteiset annetut säännökset muuttuvat usein. Jos palvelumaksuilla ja julkisilla etuuksilla on suuri merkitys metsätilan tai vastaanottajan tai luovuttajan kannalta, on voimassa olevien normien sisältö syytä varmistaa asiaa käsittelevän viranomaisen verkkosivuilta tai neuvonnasta. Monissa tapauksissa metsän omistajajärjestely muuttaa luovuttajan tai vastaanottajan taloudellista tilannetta niin paljon, että asianomaisen on itse ilmoitettava

muutoksesta tuen maksajalle tai palvelumaksun perijälle. (Kiviniemi & Havia 2017, 34.)

Metsätalouden tulot huomioidaan arvostamislain mukaisina (Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 1142/2005). Ratkaisevaa on lain 7. §:n 3. momentin mukaan vahvistettu metsän pinta-ala kerrottuna keskimääräisellä vuotuisalla tuotolla. Verohallinto vahvistaa metsän keskimääräisen vuotuisen tuoton vuosittain. Vuonna 2017 maksuissa noudatetaan Verohallinnon päätöstä 883/2016. Esimerkiksi vuonna 2016 keskimääräinen vuotuinen tuotto oli Kuusamossa 23,24 € hehtaarilta ja Hyvinkäällä 148,89 € hehtaarilta. (Kiviniemi & Havia 2017, 34.)

Metsänomistuksella on vaikutusta myös pitkäaikaiseen laitoshoitoon ja vastaaviin kotona annettaviin palveluista perittäviin maksuihin. Säännökset ovat sosiaali- ja terveydenhuollon asiakasmaksuista annetussa vastaavassa asetuksessa ja laissa (734/1992 ja 912/1992). Hoitoa saavan henkilökohtaiseen käyttöön on jäävä kuukausittain vähintään 107 euroa. Maksu voi olla enintään 85 prosenttia hoidossa olevan kuukausituloista. Laitoshoidossa olevan henkilön tulojen ollessa suuremmat kuin tämän puolison maksu määräytyy puolisojen yhteenlaskettujen kuukausitulojen perusteella. Maksu voi olla enintään 42,5 prosenttia puolisoihin verrattavien henkilöiden tai puolisojen yhteenlasketuista kuukausituloista. Metsätulona huomioidaan arvostamislain mukaan metsämaan pinta-alalla kerrottuna vahvistetulla metsän keskimääräinen vuotuisella tuotolla hehtaarilta kerrottuna. Tästä määrästä vähennetään metsätalouden korot ja 10 prosenttia. Metsätuloa voidaan alentaa palvelun käyttäjän vaatimuksesta, jos tilakohtaisen vuotuisen hakkuumahdollisuuden nettoraha-arvo on metsäkeskuksen lausunnon tai metsänhoitoyhdistyksen perusteella vähintään 10 prosenttia alempi kuin metsätulo. Laitosmaksuissa otetaan huomioon vain omaisuuden tuotto, todellinen tai laskennallinen, mutta pääomaan ei kajota. (Kiviniemi & Havia 2017, 35.)

#### **4.6 Lesken asema**

Avioliitto- ja perintöoikeudellisissa asioissa yllätykset voivat usein liittyä puolison avioliitto- tai perintöoikeudelliseen asemaan. Metsänomistajan puolison asema on yleensä yllättävän vahva, eikä järjestelyjä tehtäessä aina oteta huomioon

mahdollisuutta, että leski aikanaan voi avioitua uudestaan ja hän pitääkin kiinni oikeuksistaan. Lesken uuden avioliiton jälkeen alkuperäisen metsänomistajan perilliset eivät ole sukua uudelle puolisolle. Jatkajan kuoleman tai avioeron jälkeen voi hänen puolisonsa asema myös olla yllättävän vahva, jollei poissulkevaa avioehto ole. Jatkaja kuollessa lapsettomana, jäämistö menee sukuun kuulumattomalle leskelle. Avolesken asema avoliitossa sen sijaan voi olla erittäin huono, ellei testamenttia ole. (Kiviniemi & Havia 2017, 41.)

Leskellä on kaikissa tilanteissa oikeus pitää jakamattomana hallinnassaan yhteisenä kotina käytetty tai muuten jäämistöön kuuluva sopiva asunto, jollei hänellä itsellään ole sellaista. Tavanomainen puolisoiden asuntoirto- ja vuokralainasto aina jää lesken hallintaan. Tältä osin perillisen lakiosaoikeus on heikompi kuin lesken hallintaoikeus. Eloonjääneellä puolisollla kuuluu elinikäinen hallintaoikeus myös muuhun jäämistöön, kuten metsäpalstaan. Tällaisen, niin kutsutun heikon hallintaoikeuden alaisen omaisuuden, rintaperilliset saavat kuitenkin halutessaan jakoon. Kun jako on lainvoimainen, niin hallintaoikeus päättyy. Lakimääräinen hallintaoikeus koskee vain 1.9.1983 tai sen jälkeen kuolleen henkilön jäämistöä. (Kiviniemi & Havia 2017, 118 - 119.)

#### **4.7 Luovutusvoitto**

Metsätilojen sukupolvenvaihdoksissa on kauppa sekä verotuksellisesti sekä käytännön toimenpiteiden kannalta usein helppo ja omistusjärjestely ja edullinen. Lähiomaisten välisten kauppajen mahdollisuus käypää arvoa alhaisempaan, ostajan metsävähennysoikeus, luovutusvoiton verottomuus ja lahjaverottomaan kauppahintaan (yli  $\frac{3}{4}$  käyvästä arvosta) ovat tuntuja etuja. (Kiviniemi & Havia 2017, 70.)

#### **Luovutusvoiton verotuksen periaatteita**

Omaisuuden, kuten rakennusten ja koneiden, metsätilojen, luovutuksesta saadut voitot ovat myyjälle veronalaista pääomatuloa, jota verotetaan tuloverolain mukaan. Yhteisömuotoisuuden myynti on myös verollista. Lähiomaisten välisissä kaupoissa voi saada luovutusvoittoa verovapaasti. Luovutustappio on vastaavasti verotuksessa tietyin rajoituksin vähennyskelpoinen. Jos metsätilan myynnistä on

saatu luovutusvoittoa 20 000 €, myyjälle tulee maksettavaksi luovutusvoiton veroa 6 000 € (v. 2017) eli 30 % luovutusvoitosta. Oletuksena tässä on, että kyseessä ei ole luovutusvoiton verosta vapaa lähiomaisten välinen kauppa, luovutusvoittoon ei tule lisätä käytettyä metsävähennystä, eikä luovutusvoitolla aiempien vuosien tai kateta verovuoden tappioita. Pääomatulojen ylittäessä 30 000 euroa vuodessa, niiden vero on 34 %. (Kiviniemi & Havia 2017, 70 - 71.)

Metsäkiinteistön kuulussa metsävähennysjärjestelmään, luovutustappioon tai -voittoon, lisätään myyjän käyttämä metsävähennys. Metsävähennyksestä näin saatu veroetu palautuu takaisin valtiolle luovutusvoiton verotuksessa. Lisäystä ei kuitenkaan tehdä verovapaissa lähiomaisten välisissä kaupoissa. Omaisuuden luovutuksesta saatu vastike voi olla muuta rahanarvoista saatavaa tai rahaa, joten luovutusvoiton verotus koskee sekä vaihtoja että kauppvoja. Luovutusvoitto on sen verovuoden tuloa, jonka aikana muu luovutusvoitto tai sitova kauppa on tehty. Luovutusvoitto lasketaan omaisuuden hankintamenon ja luovutushinnan erotuksena. Tuloverolain 48. §:ssä on säädetty erikseen muutamista verovapaista luovutusvoitoista. Luovutusvoitoista maksetaan pääomatulojen veroprosentin mukaisesti (vuonna 2017 30 % ja 34 %). (Kiviniemi & Havia 2017, 71.)

### **Luovutushinta**

Yleensä luovutushinta on kauppakirjaan merkitty kauppahinta. Jos kaupassa sovitaan, että ostaja ottaa vastatakseen jostakin myyjän velasta, kuten metsänparannuslainasta, siirtyvä velkavastuu luetaan osaksi luovutushintaa. Koko kauppahinta voidaan sopia velkana maksettavaksi. Se ei vaikuta myyjän luovutusvoiton verotukseen. Jos sovittu kauppahinta on 100 000 € ja lisäksi kaupan yhteydessä uusi omistaja ottaa vastatakseen 10 000 € lainan, on luovutushinta 110 000 €. Lahjaverosäännösten perusteella on mahdollista omaisuuden kauppahinta sopia käypää arvoa pienemmäksi ilman lahjaveroseuraamuksia, kunhan hinta on yli 75 % käyvästä arvosta. (Kiviniemi & Havia 2017, 72.)

Myyjä pidättäessä itsellään hallintaoikeuden kaupan kohteeseen, joka alentaa käypää arvoa ja näin myös kauppahintaa. Pidättäessä hallintaoikeutta ei kuitenkaan saa käyttää ainoastaan hinnanalennuskeinona, vaan sille täytyy olla muitakin perusteita, koska se estää ostajaa hyödyntämästä metsäänsä. (Kiviniemi & Havia 2017, 76 - 77.)

Hallintaoikeuden arvosta voi olla osa vastiketta. Verotuskohtelun tulkinnassa ja hallintaoikeuden sisällössä laitetaan painoa paljon osapuolten sopimukselle, eli kauppakirjamerkinnot asiasta ovat ratkaisevia. Metsätilakaupoissa hallintaoikeuden pidättäminen yleensä katsotaan arvon alennukseksi, ei vastikkeeksi. Myyjän pidättäessä itsellään hakkuuoikeuden rajattuun puumäärään, hakkuuoikeuden arvo katsotaan osaksi luovutushintaa. Luovutushintaan on lisättävä luovutusvuonna ja viitenä edeltävänä vuonna sellainen saatu vahingonkorvaus, joka kohdistuu luovutettuun omaisuuteen, jos korvaussummaa ei ole lisätty verotettavaan tuloon tai jos sitä ei käytetty vahingon korjaamiseen. Metsään kohdistuvat, saadut vahingonkorvaukset ilmoitetaan verovuoden metsäveroilmoituksessa ja ne lisätään metsätalouden pääomatuloon, joten niitä ei oteta huomioon luovutusvoiton verotuksessa. Vaihdoissa saatu väliraha ja saadun omaisuuden arvo katsotaan luovutushinnaksi. Siksi väliraha ja vaihdettavien omaisuuksien arvot kannattaa kirjata selkeästi vaihtokirjaan. Kauppojen luovutusvoiton verotuksessa otetaan huomioon samat seikat kuin vaihtojen luovutusvoiton verotuksessa. (Kiviniemi & Havia 2017, 73.)

#### **4.8 Hankintameno-olettama**

Luonnollinen henkilö, myös kuolinpesä, verotusyhtymän osakas ja yhteismetsä on mahdollista käyttää todellisen hankintamenon sijaan hankintameno-olettamaa. Sen sijaan metsätaloutta harjoittava yhteisö ei voi käyttää hankintameno-olettamaa. Luovutusvoiton veroa määritessään Verohallinto käyttää verovelvolliselle edullisempaa luovutusvoiton laskentatapaa. Verovelvollisella on vastuu ilmoittaa todellinen hankintameno ja Verohallinnossa tehdään vertailu ennen luovutusvoiton veron määräämistä. Hankintameno-olettamaa käytettäessä ei oteta huomioon voiton hankkimisesta aiheutuneita menoja eikä perusparannusmenoja eikä voiton hankkimisesta aiheutuneita menoja. (Kiviniemi & Havia 2017, 76.)



Hankintameno-olettama on 40 prosenttia luovutushinnasta, jos omaisuus on ollut luovuttajalla kauemmin kuin 10 vuotta, ja 40 prosenttia luovutushinnasta, jos luovuttaja on omistanut omaisuuden alle 10 vuotta. Luovutusta suunniteltaessa omistusajan huomioon ottaminen voi olla hyvin tärkeä seikka, jos ei ole kyseessä luovutusvoiton verosta vapaa kauppa. Korotettua hankintameno-olettamaa käytetään niin sanotuissa osittain verovapaissa kaupoissa. Kiinteää omaisuutta myytessä maakunnalle, valtiolle, kuntayhtymälle tai kunnalle, alennetaan luovutusvoiton verorasitusta käyttämällä 80 %:n hankintaolettamaa. Myytäessä valtion liikelaitokselle tätä huojennusta käytetään vain, jos luovutus tapahtuu tutkimus- tai luonnonsuojelutarkoitukseen, puolustusvoimien käyttöön tai muuhun vastaavaan yhteiskunnalliseen tarkoitukseen. Perintönä saadun omaisuuden hankinta-ajan kohta on omaisuudella perinnönjättäjän kuolinpäivä riippumatta siitä, onko tehty perinnönjakoa vai ei. Jos omaisuus saadaan puolisoiden välisessä osituksessa, omistusaika lasketaan edeltäneestä saannosta. Jos kuolinpesän osakas vastikkeellisesti on hankkinut muiden osuuksia pesästä, on omaisuuden hankinta-ajan kohta niiltä osin kauppakirjan allekirjoituspäivä. (Kiviniemi & Havia 2017, 76 - 77.)

#### **4.9 Verovapaat luovutusvoitot**

Metsä- tai maatilojen sukupolvenvaihdoskaupat tarkoittavat metsä- tai maatalouden harjoittamiseen käytetyn kiinteän omaisuuden myymistä lähiomaiselle. Tämä verohuojennus on merkittävä metsätilojen omistusjärjestelyissä. Osittain verovapaita luovutusvoittoja ovat kiinteistön pakkolunastukset, pakkoluonteiset luovutukset ja luovutukset kunnalle, kuntayhtymälle, maakunnalle tai valtiolle, taikka yhteiskunnalliseen tarkoitukseen valtion liikelaitokselle. Osittainen verovapaus toteutuu siten, että käytetään näissä luovutuksissa vähintään 80 %:n hankintameno-olettamaa. (Kiviniemi & Havia 2017, 81.)

Metsätilojen myynti ja maatilojen sukupolvenvaihdoskaupat lähiomaisille ovat verovapaita, jos kiinteistö on ollut vähintään 10 vuotta luovuttajan tai hänen ja sellaisen henkilön omistuksessa, jolta luovuttaja on saanut tilan vastikkeetta. Lahjana tai perintönä saadun metsätilan saatu metsätila on mahdollista siis myydä vero-

vapaasti hyvinkin nopeasti, jos muut ehdot täyttyvät. Edellä tarkoitetun sukupolvenvaihdoskaupan verovapauden ehtona on, että ostajana on luovuttajan veli, sisar, sisarpuoli, velipuoli tai luovuttajan lapsi. (Kiviniemi & Havia 2017, 81 - 82.)

Maatilakiinteistön tai metsän voi ostaa yhdessä puolison kanssa tai yksin. Saajan puolisoa huojennus koskee myös siltä osin, kuin kauppa tehdään yhdellä kauppakirjalla ja kauppakirjassa kaupan todetaan olevan yhteinen. Puolisoiden omistusoosuudet ja kauppahinnan maksuosuudet voidaan sopia vapaasti. Puolison osallistuminen pienemmälläkään osuudella ei tee siis kaupasta verollista. Puolisoita ovat henkilöt, jotka ovat rekisteröidyssä parisuhteessa tai naimisissa. Puolisoiksi katsotaan verotustilanteissa myös avopuolisot, jos heillä on ollut tai on yhteinen lapsi ja he aiemmin ovat olleet keskenään naimisissa. (Kiviniemi & Havia 2017, 82.)

Lisäksi edellytetään, että luovuttaja itse on harjoittanut tilalla metsä- tai maataloutta. Yhteisomistustiloilla on oltava tarkka siitä, kuka todella on ollut näissä tilanteissa verotuksellisesti metsä- tai maatalouden harjoittaja. Toimintaa harjoitettaessa kuolinpesänä verovelvollisena pidetään kuolinpesää. Korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksen (KHO:2010:24) mukaan jakamattoman katsottiin kuolinpesän osakas kuitenkin metsätalouden harjoittajaksi, vaikka kiinteistöosuuden edelleen myynti -ja perinnönjako tehtiin samana päivänä. Näin siksi, että luovuttaja kuolinpesän osakkaana oli jo saanut osuutensa metsätalouden tulosta. Kaupan kohteena ei ollut osuus kuolinpesästä, vaan perinnönjaossa saatu osuus kiinteistöstä. Kuolinpesän osakkaiden kannattaa ensin tehdä perinnönjako myytävän kiinteistön osalta, ja sitten vasta omistusoosuuksien kaupat. Verohuojennus ei koske irtaimeksi katsota omaisuudeksi jakamattoman kuolinpesän osuutta, eikä sellaisen hankinnasta muodostu myöskään metsävähennysoikeutta. (Kiviniemi & Havia 2017, 82-83.)

Verovapaussäännöksen soveltamisesta yhteismetsäosuuden kauppaan julkaistiin KHO:n vuosikirjapäätös marraskuussa 2015 (KHO:2015:167). Sen mukaan yhteismetsäosuuden luovutus on verovapaa, jos omistusaika ja sukulaisuus täyttyvät. Yhteismetsäosuuden luovutuksen verovapautteen ei vaikuta se, koskeeko

vaihto tai kauppa osakaskiinteistöä vai irrationaalisia, kiinteistöstä erotettavia yhteismetsäosuuksia. (Kiviniemi & Havia 2017, 83.)

Verovapaus voidaan menettää ostajan luovuttaessa samaa omaisuutta eteenpäin ennen kuin viisi vuotta on kulunut siitä, kun verovapaasta kaupasta on allekirjoitettu kauppakirja. Alkuperäisen ostajan tehdessä tällaisen luovutuksen, vastaa hän verottamatta jääneestä luovutusvoitosta. Laskettaessa uuden kaupan luovutusvoittoa hankintamenosta tai hankintameno-olettamasta vähennetään se määrä, joka ilman huojennusta olisi verotettu myyjän luovutusvoittona edellisessä kaupassa. (Kiviniemi & Havia 2017, 83.)

#### **4.10 Varainsiirtovero**

Varainsiirtoveron suuruus on 4 % kauppahinnasta. Kauppahinnassa ei huomioida kauppaan mahdollisesti kuulunutta irtainta omaisuutta. Kun kiinteistö hankitaan vaihtamalla, niin silloin maksetaan varainsiirtovero. Kiinteistön ostajan täytyy maksettava varainsiirtovero kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan tekemisestä. Vero on järkevää maksaa mahdollisimman pian, koska kiinteistölle voi hakea lainhuutoa vasta varainsiirtoveron maksamisen jälkeen. Jos ei kirjausta tai lainhuutoa ole haettu säädettyssä ajassa, varainsiirtoa korotetaan 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta siitä päivästä lukien, jona kirjausta tai lainhuutoa olisi pitänyt viimeistään hakea. Korotus voi olla kuitenkin enintään 100 prosenttia. (Kiviniemi & Havia 2017, 67 - 68.)

Varainsiirtovero on maksettava oma-aloitteisesti Verohallinnon tilille varainsiirtoveron tilisiirtolomaketta käyttäen. Ostajien ollessa useita, jokainen maksaa varainsiirtoveron erikseen omasta osuudestaan. Myöhästynyt maksu veronkorotuksen on mahdollista maksaa oma-aloitteisesti. Ostajan on myös maksettava varainsiirtovero aiemmista luovutuksista viivästyskorotuksineen, jos lainhuutohakemusta edeltäneiden 10 vuoden aikana on kyseisestä kiinteistöstä tehty kauppajoja, joissa on laiminlyöty lainhuudon hakeminen ja varainsiirtoveron maksu. (Kiviniemi & Havia 2017, 67 - 68.)

**Varainsiirtovero** ei makseta perinnön, testamentin lahjan tai yhteisomistuksen purkamisen perusteella tilussijoitusta parantavista, saadusta omaisuudesta, tai luonnonsuojelualueen perustamiseksi tehdyistä maanvaihdosta eikä eräistä maaseutuelinkeinolainsäädännön mukaisista luovutuksista (Metsäkoulu 2017).

#### 4.11 Metsälahjavähennys

Vuoden 2017 alusta alkaen metsätilan lahjana saava on mahdollista tehdä lahjaveron perusteella metsälahjavähennyksen. Edellytyksenä vähennykselle on, että metsätilalla on vähintään 100 hehtaaria metsää tai tilan laskennallinen arvo on vähintään 30 000 euroa. Vähennys tehdään metsätalouden puhtaasta pääomatulost. Vähennys lasketaan raja-arvon ylittävään osuuteen kohdistuvan lahjaveron perusteella. Vähennys lasketaan siten, että raja-arvon yli menevän lahjaveron määrä kerrotaan 2,4:llä. Metsämaan arvostamislain mukaan lasketaan metsän arvo. Laskelmassa käytetään tuottoarvoa, joka kerrotaan 10:llä. Kuntakohtaisten arvojen perustana ovat vanhat pinta-alaverotuksen tuottoarvot, joita on korjattu vuosittain kuluttajahintaindeksin mukaan. Näin saatu hehtaariarvo Etelä-Suomessa on suuruusluokkaa 1 000-1 500 euroa. Pohjoiseen mentäessä arvot pienenevät ja Inarissa laskelmassa käytettävän hehtaarin arvo on noin 50 euroa. (Jauhiainen 2017, 79.) Taulukossa 8 on esitetty Pohjois-Savon kunnat, vuosituotto/ha ja raja-arvo/ha.

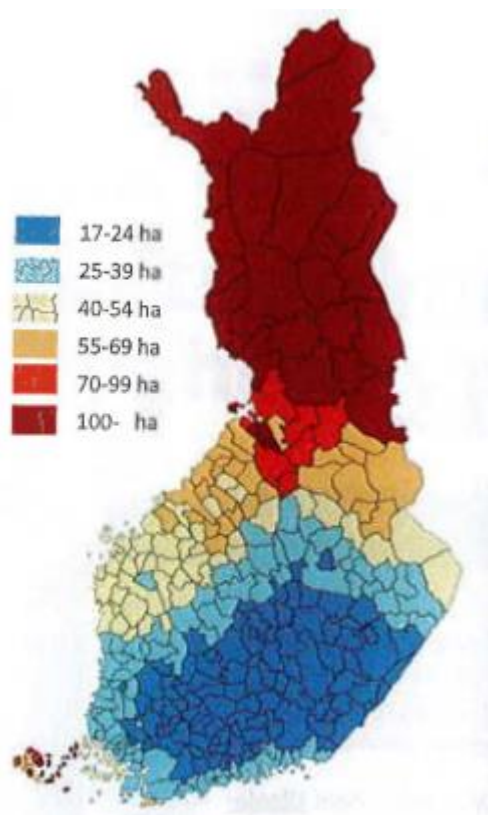
Taulukko 8. Pohjois-Savon kunnat Metsälahjavähennys. Partanen J. 2017

<b>Sijaintikunta</b>	<b>Vuosituotto / ha</b>	<b>Raja-arvo / ha</b>
Iisalmi	111,78	26,80
Kaavi	94,84	31,60
Keitele	97,94	30,60
Kuopio	119,63	25,10
Lapinlahti	111,61	26,80
Leppävirta	132,57	22,60
Rautalampi	124,71	24,60
Rautavaara	58,67	51,10
Siilinjärvi	134,30	22,30

Sonkajärvi	71,03	42,20
Suonenjoki	124,74	24,10
Tervo	130,27	23,00
Tuusniemi	116,59	25,70
Vesanto	113,24	26,50

Etelä-Suomessa tarvitaan vähimmillään 20 hehtaaria metsää, jotta metsälahjavähennys on mahdollista tehdä. Säädetty 100 hehtaarin raja helpottaa metsälahjavähennyksen tekoa Pohjois-Suomessa, koska 30 000 euron tuottoraja ei useinkaan täyty. Pienillä tiloilla vähennyksen määrä jää tosin vähäiseksi, koska sen saa vain raja-arvon ylittävästä osuudesta määrätystä lahjaverosta. Metsälahjavähennyksen enimmäismäärä on 195 000 euroa ja sen tulee olla vuosittain vähintään 1 500 euroa. Perusteena vähennykselle voi olla korkeintaan 5 prosenttia verovuoden metsätalouden puhtaasta pääomatulosta. Lahjavähennys siis tehdään muiden vähennysten jälkeen. Metsälahjavähennys on käytettävä 15 vuoden kuluessa lahjan saannista. Jos luovuttaa lahjana saamansa kiinteistön tai käyttää vähennystä tai yli 10 % siitä ennen kuin 15 vuotta on kulunut lahjoituksesta, joutuu tehdyt vähennykset tulouttamaan korotettuna 20 prosentilla. Lahjavähennystä ei ole järkevää käyttää, jos tilasta luopuminen on suunnitelmissa seuraavan 15 vuoden aikana. Metsälahjavähennyksessä on huomioitavaa, että se lasketaan eri perustein kuin lahjaveron arvo. Metsälahjavähennyksen määrä lasketaan metsämaan arvostamislain mukaisten hehtaariarvojen perusteella ja lahjavero menee metsän käyvistä arvosta. Ensin mainittu laskentatapa tuottaa selvästi pienemmän arvon samalle kohteelle. (Jauhiainen 2017, 79 - 80.)

Kuvassa 4 on esitetty Metsälahjavähennykseen tarvittava metsämaan pinta-ala vuoden 2016 kuntajaon mukaan.



Kuva 4. Metsälahjavähennykseen tarvittava metsämaan pinta-ala vuoden 2016 kuntajaon mukaan (Salmikivi 2017)

Oikeus metsälahjavähennykseen on vain henkilöillä, ei siis esimerkiksi yhteisillä tai osakeyhtiöillä. Yhteisomistajat voivat myös saada vähennysoikeuden. Vähennysoikeutta ei ole rajattu lahjan antajan lähiomaisiin. Metsälahjavähennystä on vaadittava ennen verovuodelta toimitettavan verotuksen valmistumista, siis verottaja ei tee metsälahjavähennystä automaattisesti. Vähennyspohja on käytettävä viidentenätoista verovuotena viimeistään sen verovuoden jälkeen, jona lahja on saatu. (Metsäkoulu 2017.)

### **Esimerkki metsälahjavähennyksestä:**

Lahjoitetaan 30 hehtaarin metsätila lisälmessa siskon lapselle, kaikki metsämaata, käypä arvo tila-arvion mukaan 84 000 €.

- Saajalle lahjaveroa 19 810 € II veroluokassa. Verohallinnon vuoden 2016 vahvistama keskimääräinen metsämaan tuotto lisälmessa on 111,78 €/ha. Tilan tuottoarvo on 33 534 €/ha (=111,78 €/ha\*30 ha\*10)
- Tuottoarvo ylittää 30 000 €:n raja-arvon. Lahjasta muodostuu saajalle metsävähennystä
- Lasketaan syntyvä metsälahjavähennyspohja:  

$$2,4 * \frac{33\,534\,€ - 30\,000\,€}{33\,534\,€} * 19\,810\,€ = 5\,010\,€$$

(Havia 2017a, 28).

#### 4.12 Metsävähennys

Uuden metsän hankinnan kustannuksia keventää metsävähennys. Metsävähennyksiä on mahdollista tehdä vuoden 1992 jälkeen hankittujen metsäpalstojen metsätuloista tietyin ehdoin. Metsävähennyksiä on mahdollista tehdä vain vastikkeellisista, -lahjaluontoisella kaupalla, vaihdolla tai kaupalla, -hankittujen tilojen puunmyyntituloista. Vuosina 1993-2005 pinta-alaverossa olleet voivat tehdä metsävähennyksiä siirtymäkauden aikana hankkimiensa tilojen metsätalouden tuloista. (Metsäkoulu 2017.)

Metsävähennyksen perusteena on kiinteistön hankintahinta. Metsävähennyspohjan arvo on 60 % kiinteistön hankintahinnasta. Vähennys tarkoittaa käytännössä sitä, että 100 000 euroa maksaneesta metsäkiinteistöstä on mahdollista saada 60 000 euroa verovapaasti pääomatuloja. Perintönä, lahjana tai vastikkeettomasti saadun metsätuloista on mahdollista tehdä metsävähennyksiä, jos käyttäjä metsävähennystä on jättänyt jäljellä ja edellinen omistaja on ollut siihen oikeutettu. Silloin metsävähennysoikeus siirtyy uudelle omistajalle. Metsänomistajan omistaessa useita metsävähennyskelpoisia tiloja, lasketaan niiden metsävähennyspohjat yhteen. Yhteistä metsävähennyspohjaa on mahdollista käyttää minkä tahansa vähennyskelpoisen tilan tulojen vähennyksenä. (Jauhiainen 2017, 53.)

Metsävähennyksen määrä voi olla korkeintaan 60 % verovuoden metsätalouden pääomatuloista. Metsävähennyksen on oltava suuruudeltaan vähintään 1 500 euroa, joka edellyttää 2 500 euron tuloja. ( $0,60 \times 2\,500 \text{ €} = 1\,500 \text{ €}$ ). Vähennyksiä on mahdollista tehdä niin kauan, että metsävähennys on käytetty loppuun. Metsävähennyskelpoiseen kiinteistöön saatetaan myöhemmin liittää tilan oston jälkeen perittyjä tai aiemmin hankittuja lähitiloja, jolloin yhdistelmällä on oltava sama rekisterinumero. Jos metsätaloutta tai verotusyhtymä yhteisesti harjoittavien puolisoiden omistukseen kuuluu metsäkiinteistö, joka on hankittu osin vastikkeellisesti, voi metsävähennyksen tehdä koko tilan pääomatuloista. Tämänkaltaisen tilanne syntyy, kun toinen puoliso perii osan metsätilasta ja toinen ostaa metsätilan loput osuudet. (Jauhiainen 2017, 55.)

Yhtymäosuuden kaupan sekä lahjaluontoisen kaupan arvo on myös vähennyskelpoista hankintahintaa. Myös uusjaon tai tilojen halkomisen aikana maksettava puustotilikorvaus on tilan hankintahintaa. Perinnönjako- ja ositustilanteissa metsävähennyspohjaa syntyy osakkaalle, joka käyttää metsän hankintaan perinnönjaon tai osituksen ulkopuolisia varoja. Sen sijaan metsävähennyspohjaa ja uutta metsänhankintamenoa ei synny silloin, kun ulkopuolisia varoja käytetään tasinгон maksamiseen entiselle aviopuolisolle, jotta oma metsä säilyisi omistuksessa. Metsää omistavan jakamattoman kuolinpesän osakkaiden tekemistä osuuksien kaupoista ei kuolinpesälle synny metsävähennyspohjaa, koska kuolinpesäosuuden kauppa tulkitaan irtaimen osuuden kaupaksi. Hallintaoikeuden erillisestä vastikkeellisesta luovutuksesta metsävähennyspohjaa ei synny kenellekään, koska hallintaoikeuskin katsotaan irtaimeksi omaisuudeksi. (Jauhiainen 2017, 56.)

Jos metsänomistajalla on monia metsävähennyskelpoisia tiloja, niin tilojen myynti on tapauskohtaisesti harkittava. Käytetyt metsävähennykset voivat vähentää tilan myynnin järkevyyttä, jos tilalta ei ole myyty puuta, ts. metsävähennystä ei ole käytetty. Tilan myynnistä voi kertyä luovutusvoittoa, vaikka sen arvo olisi laskeut. Luovutusvoittoverotuksessa käytetyn metsävähennyksen palautuminen toisaalta metsänomistajan vähennyspohjaan lieventää taloudellisia vaikutuksia. Eli jos on monta tilaa ja niiltä myy puuta ja hyödyntää metsävähennystä, sen jälkeen myy tilan, tavallaan metsävähennys nollautuu ja etu häviää. Vähennys on mahdollisesti enintään metsävähennyspohjan suuruinen. Jos luovutusvoittoverotuksessa käytetty metsävähennysosuus palautuu, on sitä mahdollista käyttää uusien metsävähennysten tekoon. Kyseessä ollessa sukupolvenvaihdoskauppa, joka on luovutusvoittoverosta vapaa, käytetyn metsävähennyksen määrä säilyy ennallaan. Kun myyjän jäljellä oleva metsävähennyspohja luovutuksen takia pienenee, mutta käytetty metsävähennys ei, se vähentää metsävähennyksien myöhempiä tekomahdollisuuksia. (Jauhiainen 2017, 85.)

### **Esimerkki metsävähennyspohjan laskemisesta:**

Vuonna 2016 hankitun tilan metsävähennyspohjan laskeminen

Kulu	euroa
Tilan hinta	80 000
Varainsiirtovero	3 200
Kaupanvahvistajan palkkio	120
Lainhuudatus	111



Lohkominen	2 180
Matkakulut*	189
 Hankintahinta	 85 800
Metsävähennyspohja 60 %	51 480

\* Matkakuluja on syntynyt tilan katsomisesta ja kaupan teosta (Jauhiainen 2017, 58)

### **Esimerkki metsävähennyspohjasta, kun kyseessä yksi tila:**

Metsänomistaja Katainen myi vuonna 2010 hankkimansa metsätilan vuonna 2015. Tilan hankintahinta oli 100 000 euroa ja hän myi sen 80 000 eurolla. Metsävähennyspohja on 60 000 euroa ja metsävähennystä on käytetty 50 000 euroa. Myynnistä syntyy luovutustappiota 20 000 euroa. Kun luovutustappiolaskelmassa otetaan huomioon käytetty metsävähennys 50 000 euroa, tappiollinen myynti kääntyy 30 000 euroa voitolliseksi. Myynnistä kertyy siten luovutusvoittoa 30 000 euroa. (Karjalainen 2017, 58)

### **Esimerkki metsävähennyspohjasta, kun kyseessä kolme tilaa:**

Metsänomistajalla on kolme (A, B, C) tilaa, joiden hankintahinnat ovat A 10 000, B 100 000 ja C 200 000 euroa. Niistä kertyy metsävähennyspohjaa  $6\,000 + 60\,000 + 120\,000 = 186\,000$  euroa. Metsänomistaja on käyttänyt metsävähennystä 100 000 euron edestä.

Tämän jälkeen hän myy tilat A ja C luovutusvoittoverovapaasti pojalleen. Hänelle jää tila B, jonka metsävähennyspohja on 60 000. Hän on kuitenkin käyttänyt metsävähennystä 100 000 euron edestä, joten hän ei voi enää tehdä metsävähennyksiä jäljelle jääneen tilan puunmyyntituloista. (Karjalainen 2017, 58)

## **4.13 Metsätilasta maatala**

Maatilojen sukupolvenvaihdoksia verotetaan mukaan kevyesti, ja moni metsävaltainen tila hyvinkin saattaa täyttää maatalan tunnusmerkit. Metsätilaa verotetaan käyvästä arvosta. Maatalan sukupolvenvaihdoksissa perintö- ja lahjavero laskeaan 40 prosentista tilan varallisuusarvosta. Tästä johtuen maatilalla vero jää noin kymmenesosaan metsätilan verosta. Verottaja on tulkinnut maatilakäsitettä väljästi viime vuosina korkeimman hallinto-oikeuden ohjaamana. Monenkin sadan hehtaarin metsätila muuttuu perintö- ja lahjaverotuksessa maatilaksi, kunhan tilakokonaisuuteen kuuluu pari kolme hehtaaria peltoa. (Riikilä & Sikanen 2017. Metsätilasta maatala. Metsälehti 2/2017, 8)

Viljely tarkoittaa tuotteiden kasvattamista ja sadon korjaamista. Viljelyn ei tarvitse olla kannattavaa, eikä myöskään EU-tukikelpoista. Kaskinauriin viljely äärimmilleen entisellä metsämaalla voi täyttää viljelyn tunnusmerkit. Verottajalta kannattaa pyytää ennakkopäätös epäselvissä tapauksissa. Jatkaja voi myydä sadon pystykaupalla, jolloin ostaja korjaa sadon omalla vastuulla tai jatkaja ostaa työt kokonaisurakalla naapurilta. Verohuojennuksen saanut voi työskennellä ja asua jopa ulkomailla. Eräs verohuojennusmaanviljelijä asuu Afrikassa asti. Maatila koostuu omistajansa nimissä olevista maa- ja metsäkiinteistöistä, jotka sijaitsevat lähialueilla. Jos metsäpalstat sijaitsevat 235 ja 580 kilometrin päässä, niitä ei Hallinto-oikeuden tuoreen päätöksen ei luettu kuuluvaksi verohuojennukseen oikeutettuun maatilakiinteistöön. Siihen ei oikeus ole ottanut kantaa, kuinka kaukana metsät voivat sijaita. Verottaja on käytännössä kelpuuttanut 50-100 kilometrin päässä kotitalasta olevat metsät osaksi maatilaa. Kaukaisetkin palstat saa sukupolvenvaihdoksessa keveän verotuskohtelun piiriin ja liitettyä maatilaan, kun metsistä perustaa yhteismetsän, joka liitetään maatilaan. (Riikilä & Sikanen 2017. Metsätilasta maatila. Metsälehti 2/2017, 8.)

Yhteismetsä kannattaa perustaa, jos omistaa arvokkaita, suuria etäpalstoja. Aiemmin maatilat lahjoitettiin, kun taas maatilojen runsaspuustoiset metsätilat saatettiin myydä jatkajalle erillisellä kaupalla. Näin saatiin metsäkaupalle muhkea metsävähennys sekä maatilalle sukupolvenvaihdosedut. Tällainen järjestely ei ole hyväksyttävää, vaan maatilan luovutus käsitellään aina yhden kiinteistön luovutuksena. Jos osia maatilasta halutaan myydä jatkajalle ja toisia lahjoittaa jatkajalle, se onnistuu tekemällä lahjoitus ja kaupat ja muutaman vuoden välein. Tästäkin on hyödyllistä pyytää verottajan ennakkopäätös. (Riikilä & Sikanen 2017. Metsätilasta maatila. Metsälehti 2/2017, 8.)

### **Esimerkki maatilan ja metsätilan lahjaverosta:**

a) Metsätila, 50 hehtaaria

Käypä arvo 195 000 euroa, lahjavero 21 500 euroa, josta metsävähennystä 3 803 euroa. Maksettavaksi jää 17 697 euroa.

b) Maatila, 50 hehtaaria metsää, 2 hehtaaria peltoa

Käypä arvo 195 000 euroa, 2 hehtaaria peltoa, arvo 9 800 euroa.

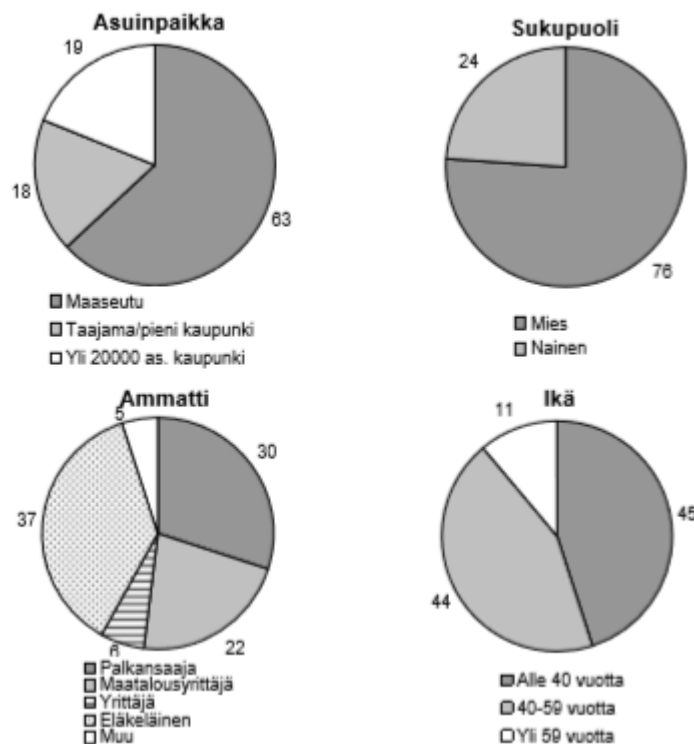
Lahjavero perintö- ja lahjaverolain 55. pykälän mukaan, maksettavaa 2 284 euroa (Riikilä ja Sikanen 2017, 8.)

## 5 TULEVAISUUTTA

Noin 20 vuoden kuluttua suurten ikäluokkien (vuosina 1945 – 1950 syntyneet) omistamat metsät oletettavasti alkavat laajemmin siirtyä seuraavalle sukupolvelle. On mahdollista, että nykyiset kehitystrendit katkeavat. Metsänomistajakunnan rakenne kokonaisuutena on tuntuvasti muuttunut viimeisten 15–20 vuoden aikana. Selkeimmät muutostrendit 1990 – 2000 -luvulla ovat olleet, että yhä useampi suomalainen on metsänomistaja ja metsänomistajuus on pirstoutunut. Metsätilojen määrä 2000-luvun alussa noin 442 000, 1990-luvun alussa oli noin 435 000. Metsänomistajia Suomessa oli 2000-luvun alussa noin puoli miljoonaa. Keskipikokoko metsätiloilla on pienentynyt. (Yli viiden hehtaarin metsälöiden keskipikokoko on laskenut 1990-luvulla 39 hehtaarista 37 hehtaariin).

Metsänomistajat ikääntyvät (keski-ikä 2000-luvun alussa oli 59 vuotta, keski-ikä kasvoi 1990-luvulla 54 vuodesta 57 vuoteen). Melkein puolet metsänomistajista vuonna 2005 oli 60-vuotiaita tai vanhempia. Alle 40-vuotiaita oli vain runsas 10 prosenttia. Yhä useampi metsänomistaja asuu kaupungissa ja tilansa ulkopuolella (1990–99 tilalla asuvien osuus pieneni 59 prosentista 50 prosenttiin). Enemmistö omistajista kuitenkin asuu metsän sijaintikunnassa edelleen (67 %). Peruskoulutukseltaan 15 prosenttia on ylioppilaita, yli 40 prosentilla ei ole minkäänlaista ammatillista koulutusta. Useammalla kuin neljällä viidestä (85 %) on peruskoulutuksen taso kansa-, kansalais- tai keskikoulu/peruskoulu. Eläkeläisten osuus metsänomistajien joukossa on kasvanut (vuonna 2003 osuus oli 43 %). 1990–99 heidän osuus kasvoi 34 prosentista 37 prosenttiin.

Maanviljelijäomistajien osuus on pienentynyt (1990–99 maanviljelijöiden osuus supistui 31 prosentista 22 prosenttiin). Muiden ammattiryhmien osuus on vastavasti lisääntynyt (esim. palkansaajien osuus kasvoi 28 prosentista 30 prosenttiin ja eläkeläisten 34 prosentista 37 prosenttiin vuosina 1990–99). (Rämö ym. 2009, 8.) Kuvassa 5 on esitetty metsänomistajakunnan rakennetta kuvaavia muuttujia 2000-luvun alussa asuinpaikan, sukupuolen, ammatin ja iän mukaan.



Kuva 5. Metsänomistajakunnan rakennetta 2000-luvun alussa kuvaavia muuttujia (Karppinen ym. 2002)

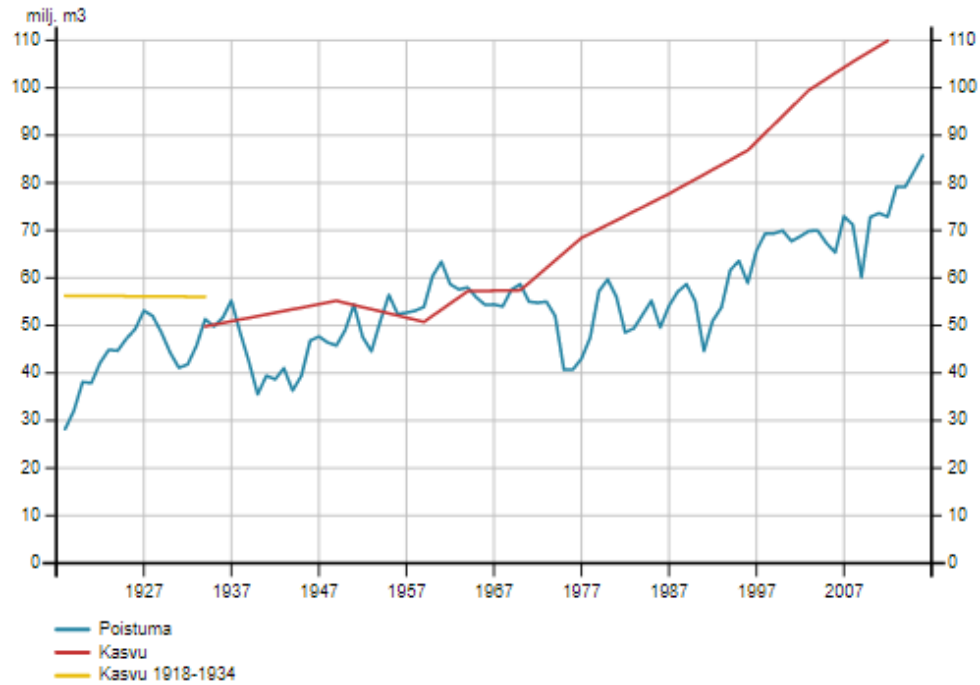
Metsien siirtyminen metsistä vieraantuneiden kaupunkilaisten omistukseen on sekin omiaan vähentämään puukauppaa, sillä läheskään kaikki eivät yksinkertaisesti tiedä, keneen voi ottaa yhteyttä ja miten puukauppa tehdään, kun haluaa myydä puuta. Kun metsänhoitoyhdistyksen jäsenyys ei enää ole pakollista, neuvoa ei entiseen ole tapaan aktiivisesti tarjolla. Toisaalta pienet leimikot eivät metsäyhtiöitä kiinnosta. Niinpä kaupat jäävät osaamattomalta omistajalta tekemättä. (Omistajuus ratkaisee, miten metsiä käytetään 2018.)

Vuoden 2017 alussa otettiin käyttöön uudet perintö- ja lahjaverotaulukot, joissa perintävero keveni 5-10 % ja lahjavero 10-15 %. Tämä uudistus hyödyttää eniten suurien omaisuuksien saajia. Perintöverotuksen puoliso vähennys ja alaikäisyys vähennys nousivat. Puolisovähennys on nykyisin 90 000 € (aikaisemmin 60 000 €) ja alaikäisyys vähennys 60 000 € (aikaisemmin 40 000 €). Vakuutuskorvausten (henkivakuutukset ja säästöhenkivakuutukset) osittainen perintöveroetu on poistunut. Henkivakuutuskorvaukset olivat aikaisemmin perintöverovapaita 35 000

euroon saakka edunsaajaa kohti. Näiden lisäksi metsälahjavähennys tuli voimaani saman vuoden alusta. Metsälahjavähennys hyödyttää eniten suurtilallisia. (Partanen 2017, 14.)

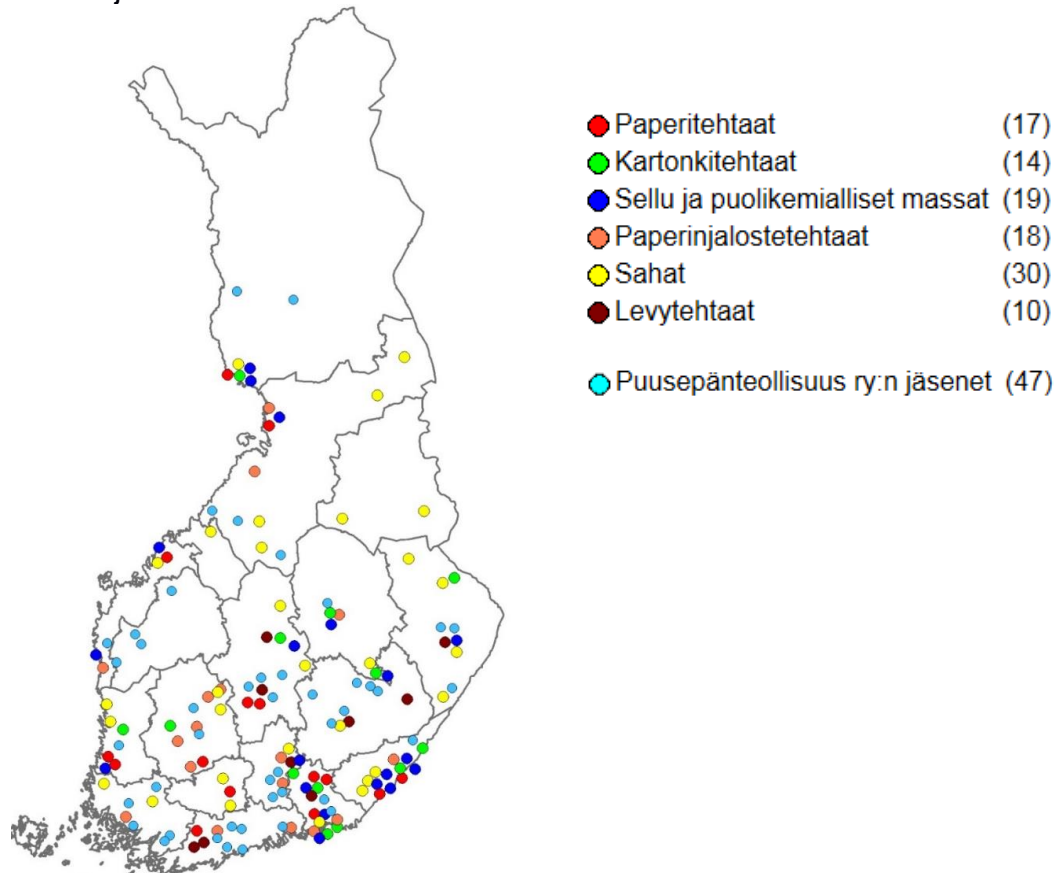
Viimeisten 50 vuoden aikana metsien puu varanto on suurentunut vuosittain. Valtakunnan metsien 12. inventointiin (VMI12) perustuvien metsävaratietojen puuston tilavuus on metsä- ja kitumaalla on 2 464 miljoonaa kuutiometriä. Tilavuus on kasvanut edelliseen inventointiin verrattuna viisi prosenttia. Edelliseen inventointiin verrattuna puuston vuotuinen kasvu metsä- ja kitumaalla on yhteensä 110 miljoonaa kuutiometriä, jossa on lisäystä neljä prosenttia. Keskikasvu hehtaarilla koko maassa on 4,8 kuutiometriä. Vuotuinen kasvu puustossa lähti voimakkaaseen nousuun 1970-luvulla, ennen sitä se oli pysytellyt kaksi vuosikymmentä hieman alle 60 miljoonassa kuutiometrissä. Kasvun lisääntymiseen on vaikuttanut eniten parantunut metsänhoito, metsien ikärakenteen tasoittuminen ja soiden ojitus. Vajaapuustoisten metsien pinta-ala on myös pienentynyt. Puuston poistuma on pääsuuntaisesti myös noussut. Vuonna 2016 poistuma oli lähes 86 miljoonaa kuutiometriä, joka oli uusi ennätys. Vuosina 2000 – 2015 puuston poistumasta yksityismetsien osuus oli 83 prosenttia ja se oli keskimäärin 71 miljoonaa kuutiometriä. Metsäteollisuus on vähentänyt etenkin paperiteollisuuden tuotantokapasiteettia, mutta vastapainoksi energiapuun käyttö voima- ja lämpölaitoksissa on lisääntynyt. (Findikaattori 2017.) Kuvassa 6 on esitetty puuston poistumaa ja kasvua 1918-2016.

### Puuston kasvu ja poistuma 1918-2016



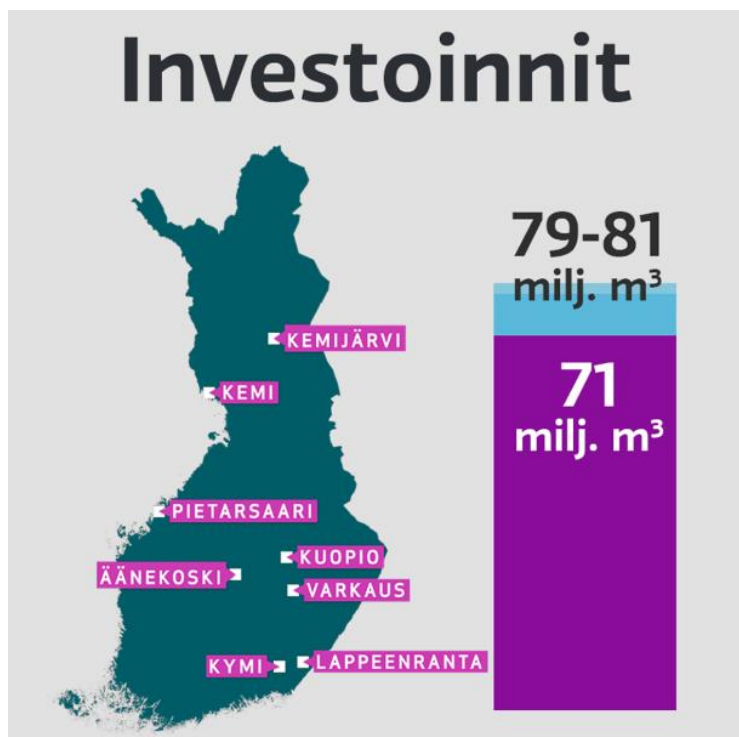
Kuva 6. Puuvaranto kasvaa vuosittain (Findikaattori 2018)

Kuvassa 7 on metsäteollisuuden toimipaikat Suomessa v.2017. Mukana ovat paperi-, kartonki-, paperinjalostus- ja levytehtaat. Sekä sellu ja puolikemialliset massa ja sahat.



Kuva 7. Metsäteollisuuden toimipaikat Suomessa. (Metsäteollisuus 2017)

Kuvassa 8 esitetty investoinnit ja hakkuiden määrän lisääminen uusien investointien myötä



Kuva 8. Hakkuut nousevat ennätystasolle-monet metsälajit vaarassa, tutut linnut vähenemässä hälyttävästi. (Yle 2016)

Rakenteilla tai jo toteutetut ovat selluinvestoinnit Äänekoskella, Varkaudessa, Pietarsaaressa, Kymissä ja Lappeenrannassa nostavat puuntarpeen 71 miljoonaan kuutioon. Jos Kemiin (kiinalainen Kaidi), Kuopioon (Finnpulp), ja Kemijärvelle suunnitellut biodiesel- ja selluhankkeet toteutuvat myös, tarve nousee 80 miljoonaan kuutioon. (<https://yle.fi/uutiset/3-8730334>).

## 6 POHDINTA

Kun metsänomistajien keski-ikä nousee nykyisestä 62 vuodesta, sukupolvenvaihdosten määrä kasvaa. Metsätilojen keskikoot pienenevät, mutta se voitaisiin välttää oikeanlaisella suunnittelulla. Tulevaisuudessa tehdään paljon sellaisia sukupolvenvaihdoksia, joita tehdään ilman alan ammattilaisten apua, koska ei välttämättä ymmärretä mitä nykyinen metsänhoito vaatii. Voidaan myös luulla, että metsä tuottaa taloudellisesti hyvin, olipa tilan koko minkälainen tahansa. Nykyi-

nen malli, jossa pian eläkkeelle jäävät perivät metsätilan, ei varmastikaan kannusta jatkajia tehokkaaseen metsänhoitoon. Onko nykyajan eläkeläisillä kiinnostusta metsänhoitoon vaan halutaan nauttia jo vapaammasta ajasta. Toki on olemassa sellaisiakin, jotka oman hyvinvointinsa takia tarvitsevat ”puuhalpalstan”. Mutta onko se ammattimaista metsänomistamista? Metsäammattilaisten olisi tiedettävä perusteet sukupolvenvaihdoista ja osata neuvoa metsänomistajia. Metsätilan siirtäminen ei ole pelkästään verojen minimointia, vaan on otettava huomioon myös molempien osapuolten muutokseen liittyvät inhimilliset tekijät. Näin välttyttäisiin virheiltilä, jotka voivat vaikuttaa metsätilan hoitoon. Myös taloudellisesti saatetaan tehdä asioita, joiden takia metsätilalta joudutaan hakkaamaan puuta liian aikaisessa vaiheessa. Tämän takia olisi ensisijaisen tärkeää käyttää asiantuntevia ammattilaisia.

Metsätilan hallittu sukupolvenvaihdos on pitkä prosessi, jonka kaikki vaiheet on suunniteltava tarkkaan ja harkiten. Sukupolvenvaihdos on helpointa silloin, kun tilan nykyiset omistajat ovat elossa. Metsätilan siirtyessä perinnön tai testamentin kautta on mahdollista, että lopputulos ei miellytä kaikkia ja voi aiheuttaa riitoja. Perintökaaren mukaan jaettu metsätila perillisten kesken voi aiheuttaa metsätilan kannattavuuden heikkenemisen. Pitkään suvun hallussa ollut metsätilan siirto nuoremmalle sukupolvelle aiheuttaa melko varmasti muutoksia metsänhoidon tavoissa. Metsäomaisuus olisi siirrettävä jatkajille hallitusti, jotta sekä nykyisen että tulevan metsänomistajan näkemykset saataisiin tasapuolisesti mukaan.

On mielenkiintoista nähdä, millaista metsien käyttö on tulevaisuudessa. Mahdolliset tehdasinvestoinnit luultavasti nostavat puunhintoja, puuta kasvaa enemmän kuin hakataan. Aiheuttavatko ne myös metsän sukupolvenvaihdoksissa lisää aktiivista toimintaa? Myös metsänomistajien intressit muuttuvat, etäomistus kasvaa ja suojelumyönteisyys kenties lisääntyy. Ja mitä tuovat mukanaan valtion toimenpiteet, mahdolliset verotuksen muutokset? Näihin kysymyksiin saadaan varmasti vastaukset tulevaisuudessa. Vanha poliittinen sanonta käy tähän hyvin: *”Enustaminen on vaikeaa, varsinkin tulevaisuuden”*.



Opinnäytetyön aiheena sukupolvenvaihdos oli todella mielenkiintoinen. Aiheena sukupolvenvaihdos on ajankohtainen esimerkiksi metsänomistajien keski-ikä nousun takia. Työn edetessä huomasin, miten paljon eri asioita on otettava huomioon omistussuhteiden muutoksissa. Suurimpana haasteena koin sen, että tämänkaltainen aihe ei ollut kovinkaan tuttu ja näin työn tekeminen alkoi tutustumalla erilaisiin lähteisiin, mm. esitelmiin. Lähdemateriaalina käytin kirjallisuutta, asianomaistahojen nettisivuja ja opetustilaisuuksien tallenteita. Kaiken kaikkiaan oli hyvin palkitsevaa oppia tämänkaltaisen kirjallisuuteen perustuvan opinnäytetyön tekemisestä.

**Erikoiskiitokset** menevät Vaimolle, joka jaksoi tsemrata ”huonoimpinakin aikoina” tämän työn valmistuessa!

## LÄHTEET

Airaksinen, S. 2017. Metsän SPV-Pankin apu metsän SPV asioissa. PDF-esitys. Ei saatavissa. [viitattu 15.1.2018].

Findikaattori 2017. Verkkosivut. Saatavissa: <http://findikaattori.fi/fi/49>. [viitattu 15.1.2018].

Havia, P. 2017a. Metsän omistusjärjestelyt ja verotus. PDF-esitys. Ei saatavissa. [viitattu 15.1.2018].

Havia, P. 2017b. Perheettömän perintö. Metsälehti makasiini 3/2017, 47.

Jauhiainen, H. 2017. Metsäverokirja 2017. Joensuu: Metsäkustannus.

Kiviniemi, M & Havia, P. 2017. Sujuvasti seuraavalle - Metsän omistajanvaihdos. Latvia: Metsäkustannus.

Lakiopas 2018. Verkkosivut. Saatavissa: <http://www.lakiopas.fi/lakitietoa>. [viitattu 15.1.2018].

Laki holhoustoimesta 442/1999. Verkkosivut. Saatavissa <https://www.finlex.fi>. [viitattu 15.1.2018].

Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 1142/2005. Verkkosivut. Saatavissa <https://www.finlex.fi>. [viitattu 15.1.2018].

Liljeroos, H. 2017. Metsäsijoittajan kirja. Tallinna: Metsäkustannus.

Maanmittauslaitos 2018. Verkkosivut. Saatavissa <http://www.maanmittauslaitos.fi/> [viitattu 15.1.2018].

Metsäkeskus 2018. Verkkosivut. Saatavissa: <https://www.metsakeskus.fi/> [viitattu 15.1.2018].

Metsäkoulu. 2017. Keuruu. Metsäkustannus.

Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK 2018. Verkkosivut. Saatavissa: <https://www.mtk.fi/> [viitattu 15.1.2018].

Omistajuus ratkaisee, miten metsiä käytetään. 2018. Savon Sanomat 13.1.2018, B2.

Paananen R., Uotila E., Liljeroos H. & Tilli T. 2009. Metsän arvo, arvon määrittäminen, kannattavuus-sijoitus-verotus-metsätilan kauppa. Hämeenlinna: Metsäkustannus.

Partanen, J. 2017. Projektipäällikkö. Haastattelu 27.9.2017. Suomen Metsäkeskus.

Perintökaari 40/1965. Verkkosivut. Saatavissa <https://www.finlex.fi>. [viitattu 15.1.2018].

Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940. Verkkosivut. Saatavissa <https://www.finlex.fi>. [viitattu 15.1.2018].

Riikilä, M ja Sikanen, V. 2017. Metsätilasta maatila? Metsälehti 3/2017, 8.

Rämö, A-K. Mäkijärvi, L. Toivonen, R & Horne, P. 2009. Suomalaisen metsänomistajan profiili vuonna 2030 asenteiden ja näkemysten muutokset yhden sukupolven aikana. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen raportteja. Saatavissa <http://www.metsasaatio.fi/rahoituskohteet/tutkimukset-ja-selvitykset/yksityismetsanomistajakunta-muutoksessa>. [viitattu 15.1.2018].

Sahlman, P. 2017. Yhteismetsä tavoittelee vakaata hyvää tuottoa 2/2017. Metsänomistajat Pohjois-Savo, 20.

Salmikivi, R. 2017. Metsä lahjaksi lapselle. Taloustaito 8/2017, 6-13.

Soikkeli, P. 2017. SPV-asiantuntija. Haastattelu 21.8.2017. Mhy Keski-Savo. Lepävirta.

Tuloverolaki 3202/2/08. KHO:2010:24. Verkkosivut. Saatavissa <https://www.finlex.fi>. [viitattu 15.1.2018].

Yle 2016. Verkkosivut. 2016. Saatavissa <https://yle.fi/uutiset/3-8730334> [viitattu 15.1.2018].

**KUVALUETTELO**

Kuva 1. Sukupolvenvaihdoksen eri vaihtoehdot. Partanen J. 2017. PDF-esitys. Ei saatavissa. [viitattu 15.1.2018].

Kuva 2. Luovutustapojen soveltavuuden vertailu eri tilanteissa. Kiviniemi & Havia 2017, 27 – 28.

Kuva 3. Metsän arvon määrittäminen Summa-arvomenetelmällä. Ärölä E. PDF esitys. Saatavissa <http://docplayer.fi/10994988-Metsan-arvon-maarittaminen-summa-arvomenetelmalla.html> [viitattu 15.1.2018].

Kuva 4. Metsälahjavähennykseen tarvittava metsämaan pinta-ala vuoden 2016 kuntajaon mukaan. Salmikivi 2017. Taloustaito 8/2017, 12.

Kuva 5. Karppinen, H. & Ahlberg, M. 2008. Metsänomistajakunnan rakenne 2020: Yleiseen väestömuutokseen perustuvat ennustemallit. Metsätieteen aikakauskirja 1/2008, s. 23. Metsäntutkimuslaitos. Suomen metsätieteellinen seura.

Kuva 6. Puuvaranto kasvaa vuosittain. 2017. Saatavissa <http://findikaattori.fi/fi/49> [viitattu 15.1.2018].

Kuva 7. Metsäteollisuuden toimipaikat Suomessa. 2017. Saatavissa <https://www.metsateollisuus.fi/tilastot/metsateollisuus/> [viitattu 15.1.2018].

Kuva 8. Investoinnit. 2016. Saatavissa <https://yle.fi/uutiset/3-8730334> [viitattu 15.1.2018].

**TAULUKKOLUETTELO**

Taulukko 1. Metsätilojen vaihdostapojen osuudet 2016. Metsäkoulu 2017. Keuruu. Metsäkustannus.

Taulukko 2. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2017. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47834/varojen-arvostaminen-perinto--ja-lahjaverotuksessa/> [viitattu 15.1.2018].

Taulukko 3. Perintöverotaulukko 2017. Onnistunut metsätilan sukupolven vaihdos. Saatavissa <https://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistajanvaihdos-perintona>. [viitattu 15.1.2018].

Taulukko 4. Perintöverotaulukko 2017. Onnistunut metsätilan sukupolven vaihdos. Saatavissa <https://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistajanvaihdos-perintona>. [viitattu 15.1.2018].

Taulukko 5. Säisä M. Vertailu perinnön ja lahjan veroseuraamuksista 2017. PDF-esitys. Ei saatavissa. [viitattu 15.1.2018].

Taulukko 6. Elinikäisen hallintaoikeuden pidätyksessä käytettävä ikäkerroin 2017. Verkkosivut. Saatavissa <https://www.metsakeskus.fi/hallintaoikeus> [viitattu 15.1.2018].

Taulukko 7. Määräaikaisen hallintaoikeuden pidätyksessä käytettävä ikäkerroin 2017. Verkkosivut. Saatavissa: <https://www.metsakeskus.fi/hallintaoikeus> [viitattu 15.1.2018].

Taulukko 8. Pohjois-Savon kunnat Metsälahjavähennys. Partanen J. 2017. PDF-esitys. Ei saatavissa. [viitattu 15.1.2018].